

# 森町立地適正化計画

2020-2040

森町の「豊かな暮らし」の実現に向けて

---

令和2年3月

静岡県森町





## 目 次

<b>序 立地適正化計画について</b>	<b>1</b>
1. 計画策定の背景・目的	1
2. 立地適正化計画とは	2
3. 計画の基本的事項	4
<b>第1章 まちづくりの方針</b>	<b>7</b>
1. 森町の現況と課題	7
2. 都市計画マスタープランにおけるまちづくりの考え方	19
<b>第2章 立地適正化計画の方針</b>	<b>29</b>
1. 森町における立地適正化計画の使い方	29
2. 立地適正化計画の基本方針とテーマ	30
3. 都市機能と居住の誘導方針	34
<b>第3章 立地適正化計画における区域設定</b>	<b>35</b>
1. 区域設定の考え方	35
2. 区域の設定	36
3. まちなか居住促進区域（都市機能誘導区域及び居住誘導区域）	38
<b>第4章 誘導施設</b>	<b>45</b>
1. 誘導施設の考え方	45
2. 誘導施設	46
<b>第5章 都市機能や居住を誘導するための取組と今後の方向性</b>	<b>49</b>
1. 施策の展開	49
2. 都市機能及び居住の誘導に係る届出	54
<b>第6章 計画の推進に向けた数値目標と評価検証</b>	<b>55</b>
1. 計画の目標・効果	55
2. 計画の評価検証・見直し	57





# 序 立地適正化計画について

## 1. 計画策定の背景・目的

本町では、2012年（平成24年）に森町都市計画マスタープランを策定し、まちづくりの基本指針として活用するとともに、この内容に基づき、各種の取組を進めてきました。

その後、策定から10年弱が経過するなかで、人口減少・少子高齢化の本格化、新東名高速道路の開通、東日本大震災等の大規模災害への懸念など、本町を取り巻く状況は大きく変化してきたことから、これらに対応することが必要となっています。

こうした中、人口減少・少子高齢時代の進展を踏まえたまちづくりを進めるため、2014年（平成26年）に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行され、居住や医療・福祉・商業等の都市機能の立地の適正化により、コンパクトシティの実現化を目的とする立地適正化計画を作成することができるようになりました。

本町においても人口減少・少子高齢化の傾向は続く想定されており、まちをコンパクトにし、より効率的・効果的なまちづくりを進めなければ、今まで身近に利用できた医療・福祉・商業等の生活サービス機能や公共交通等の日常生活に必要な機能が低下し、豊かな暮らしが損なわれていくことが懸念されます。

このため、都市計画マスタープランの改定に併せて立地適正化計画を策定し、居住や都市機能の適正な誘導を図ることにより、人口減少・少子高齢時代においても持続可能なコンパクトなまちづくりを進め、豊かな暮らしの維持を図ります。

### ■ 人口減少時代のまちの課題とコンパクト化による効果のイメージ（出典：国土交通省資料）



## 2. 立地適正化計画とは

### (1) 計画に定める事項 等

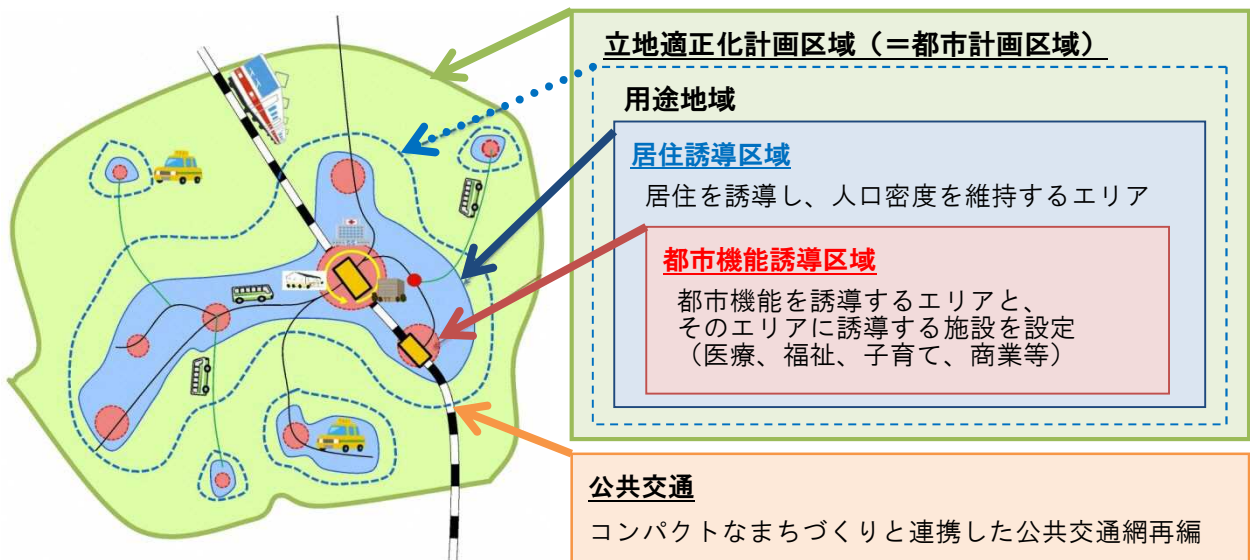
立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条の規定による「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」として定めるものです。

計画には、対象区域を記載するほか、計画により実現を目指すべき将来の都市像を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標を設定するなど、基本的な方針を記載します。

また、医療・福祉・商業等のサービスの効率的な提供を図るため、都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」や、一定のエリアにおいて人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティの維持を図るために居住を誘導する「居住誘導区域」を位置付けます。

これらの区域に都市機能や居住を誘導するために、必要な施設・施策を併せて位置付けるほか、都市機能誘導区域外で誘導施設を建築する場合や、居住誘導区域外で一定規模以上の開発（3戸以上の新築等）を行う場合等に、町への事前の届出が義務付けられることとなります。

### ■ 立地適正化計画のイメージ



### ■ 立地適正化計画に記載する事項

**【必須事項】**

- ・ 立地適正化計画の対象区域
- ・ 立地の適正化に関する基本的な方針
- ・ 都市機能誘導区域
- ・ 誘導施設（都市機能誘導区域に誘導する施策）
- ・ 居住誘導区域
- ・ 都市機能、居住を誘導するための取組 等

**【任意事項】**

- ・ その他、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項
  - … 特定用途誘導地区
  - … 居住調整地域
  - … 駐車場配置適正化区域 等

## (2) 計画の意義と役割

### ① 都市全体を見渡したマスタープラン

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、町全域を見渡したマスタープランとして位置付けられる都市計画マスタープランの高度化版です。

### ② 都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、「コンパクトシティ+ネットワーク」のまちづくりを進めます。

### ③ 都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。

### ④ 市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能です。

### ⑤ まちづくりへの公的不動産の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景として、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導を進めます。

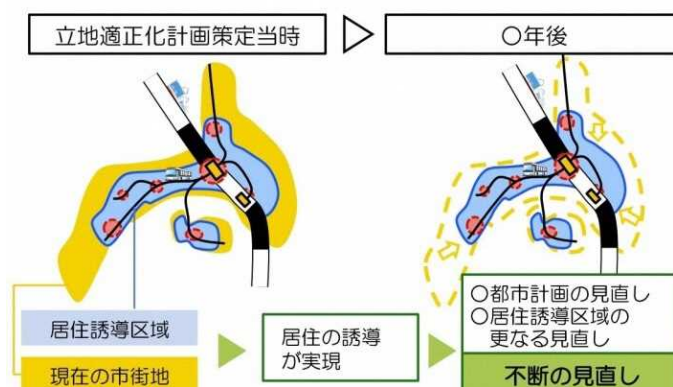
### ⑥ 策定による国からの支援措置等の活用

本計画を策定することで、必要な都市機能を維持・誘導するための支援制度を国から受けられるようになります。国からの支援制度には、「都市再構築戦略事業（交付金）」「都市機能立地支援事業（民間補助）」等のほか、国からの交付金等の拡充や、民間事業者に対する直接的な支援など、誘導施設を都市機能誘導区域内に維持・誘導するためのメニューが設定されています。

### ⑦ 時間軸を持ったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸を持ったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能になります。

## ■ 時間軸による計画見直しのイメージ



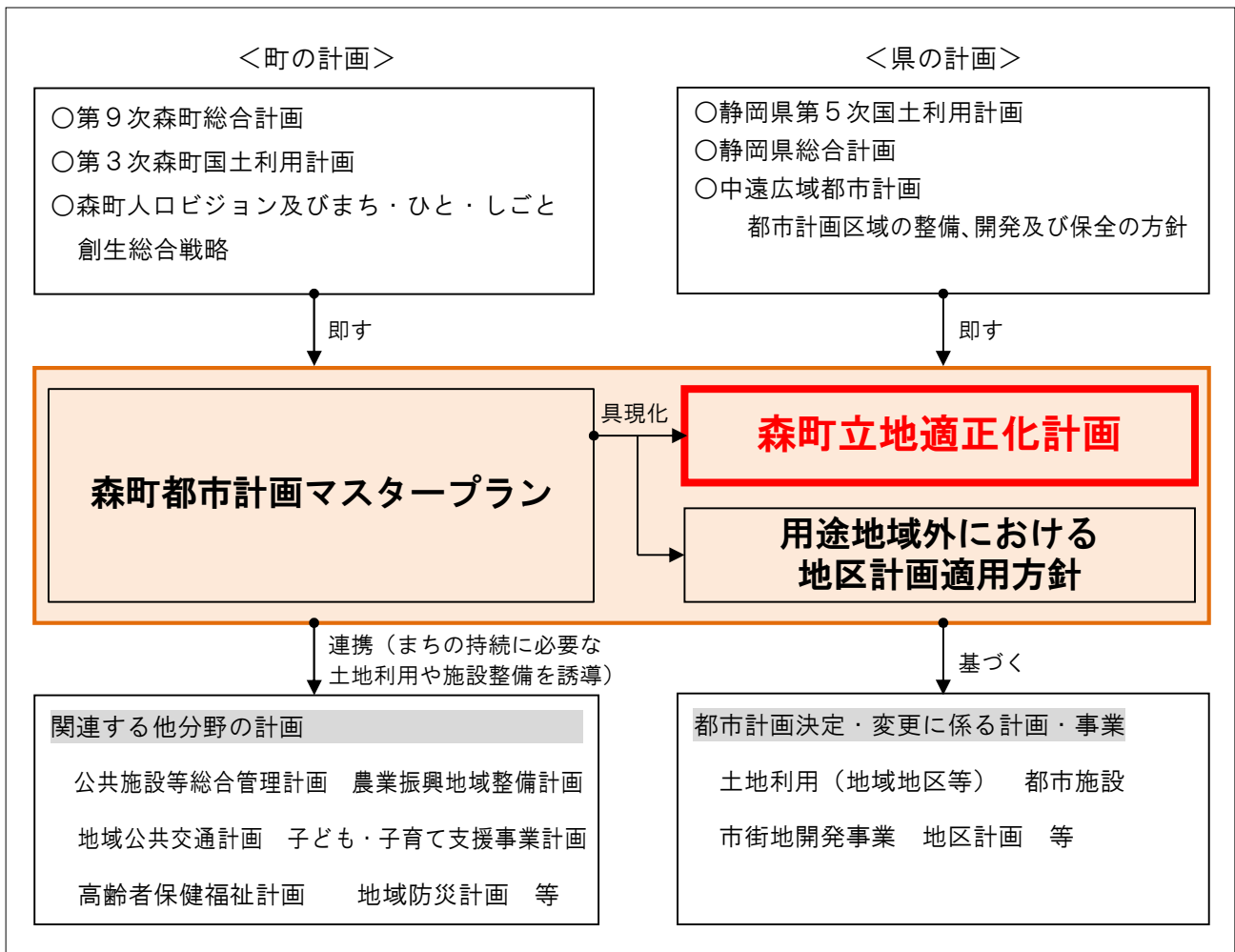
### 3. 計画の基本的事項

#### (1) 計画の位置付け

「森町立地適正化計画」は、「第9次森町総合計画」や「中遠広域都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の上位計画に即し、「森町都市計画マスタープラン」の一部として、「用途地域外における地区計画適用方針」とともに、将来目指すべき都市像の実現を図るための計画です。

計画の推進に際しては、都市計画の分野だけでなく、他分野との連携や整合を図ります。

#### ■ 森町立地適正化計画の位置付け



## (2) 計画の対象範囲と目標年次

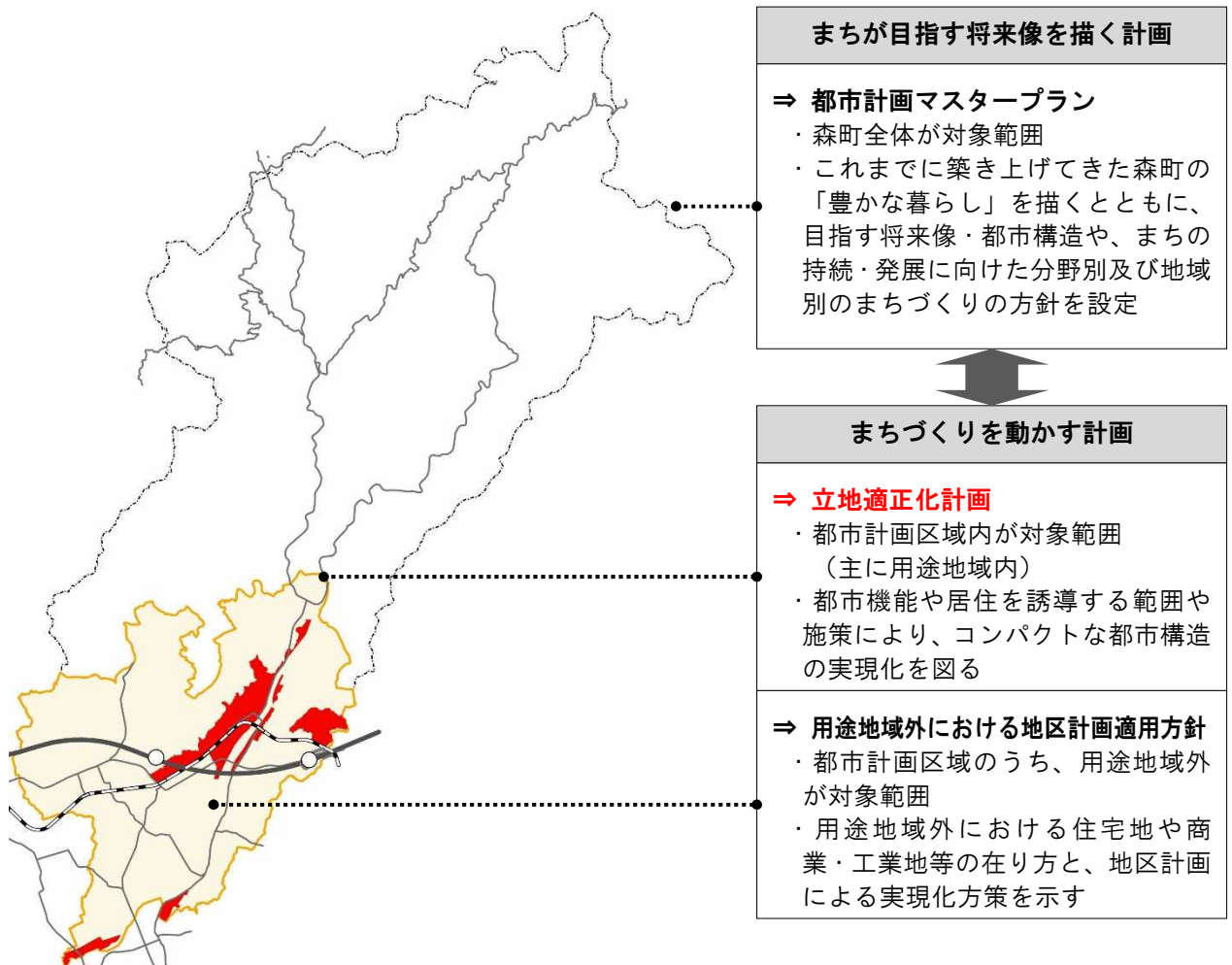
### ① 対象範囲

森町立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づき都市計画区域全域（主に用途地域内）を対象範囲とします。ただし、計画による効果や影響については、都市計画区域外にも配慮します。

### ② 目標年次

目標年次は、森町都市計画マスタープランと同じ2040年（令和22年）とします。都市計画マスタープランの改定に併せて見直すことを基本としますが、今後の社会情勢の変化や施策の進捗状況等に対応するため、必要に応じて適宜見直します。

## ■ 立地適正化計画と上位・関連計画の役割分担と対象範囲







# 第1章 まちづくりの方針

## 1. 森町の現況と課題

本町はこれまで、三木の里と呼ばれる美しい自然環境のなか、古来より農林業を中心とした産業や伝統文化を育み、「遠州の小京都」と呼ばれる風情ある町並みを形成してきました。また、2012年には、新東名高速道路が開通し、町に2つのインターチェンジが開設されたことで、交通利便性が飛躍的に向上しており、さらなる発展が期待されています。

しかし、全国的に人口減少・少子高齢化が本格化するなか、本町でも人口減少・少子高齢化が急速に進行しており、こうした現状が、生活に必要なサービスの維持、コミュニティの維持、公共交通の維持などに影響することも懸念されます。

このため、これからは、人口の減少抑制に向けた取組とともに、豊かな暮らしを維持することができるまちづくりを進めていく必要があります。

### ■ 課題の集約と整理

#### 《森町の現況と課題》



#### 《まちづくりの課題》

##### (1) 人口減少、少子高齢化に伴うまち全体の活力の低下

- ・人口減少・少子高齢化の顕在化
- ・地域コミュニティの衰退
- ・産業・文化の担い手の減少
- ・管理不足の土地や建物の増加
- ・生活を支えるサービスの質の低下

##### (2) 新たな交通基盤等を活かしたまちの活力向上

- ・町の2つのインターチェンジの活用
- ・周辺市町との連携促進

##### (3) 災害リスクへの懸念

- ・南海トラフ巨大地震や近年多発する豪雨災害への懸念
- ・災害に対する市街地の脆弱性の存在

# 第1章

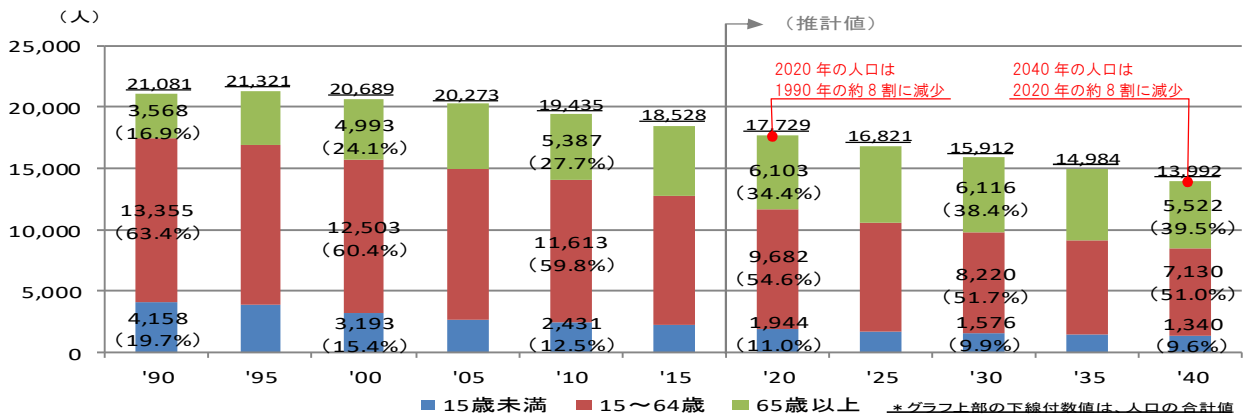
## (1) 人口減少、少子高齢化に伴うまち全体の活力の低下

- 今後20年間（現在2020年から将来2040年まで）で、人口は現在の約8割となり、町民の約4割が65歳以上になると推計されています。
- 人口減少・少子高齢化が進むことで、地域コミュニティの衰退、生業の担い手の減少、管理不足の土地や建物の増加、生活を支えるサービスの質の低下等が懸念されます。

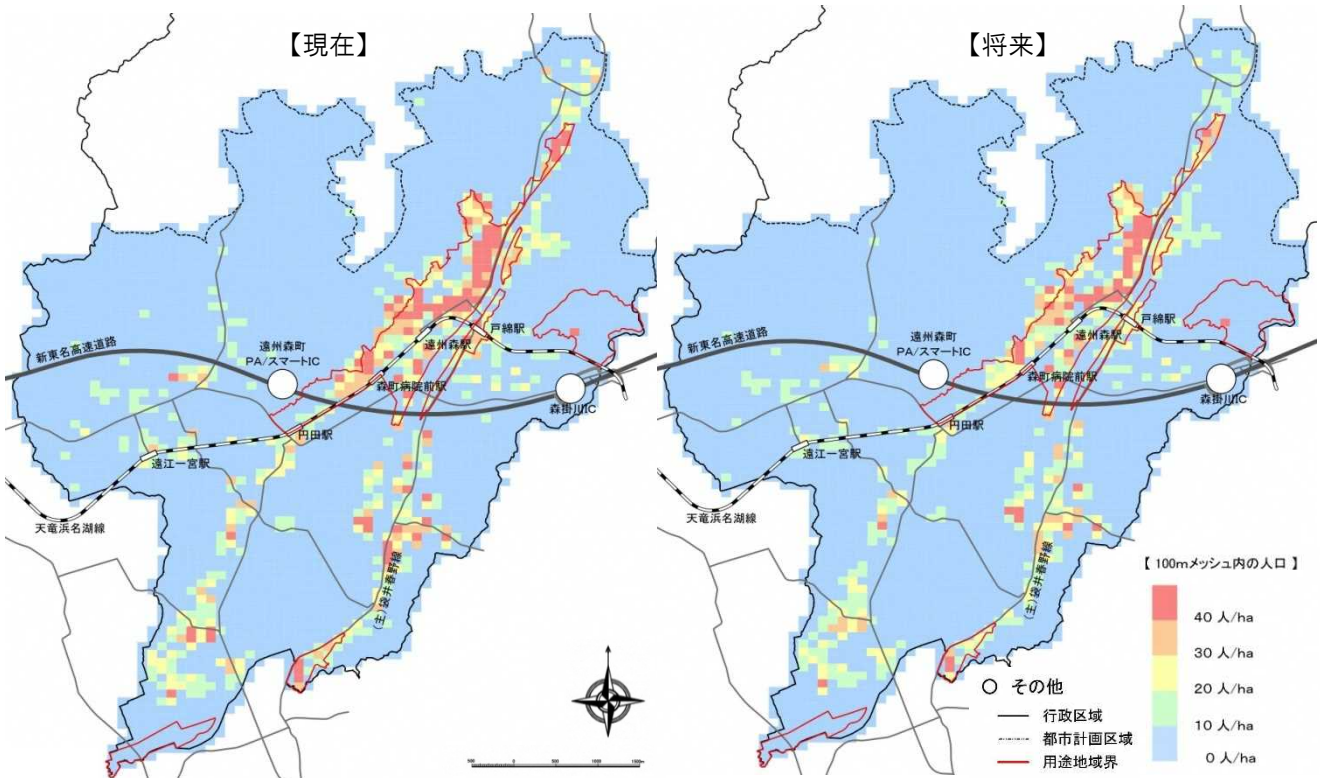
### ① 人口減少・少子高齢化の顕在化

- ・ 2000年以降、急激に人口減少・少子高齢化が進行しており、2040年には、人口は2020年の約8割まで減少し、約4割が65歳以上になると推計。
- ・ 100mメッシュごとの人口分布をみると、用途地域内の本町（ほんまち）や城下など、昔ながらの住宅地や集落で人口減少の進行が周囲より早いと推察。

### ■ 人口・高齢化の動向（参考：2015 国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所資料）



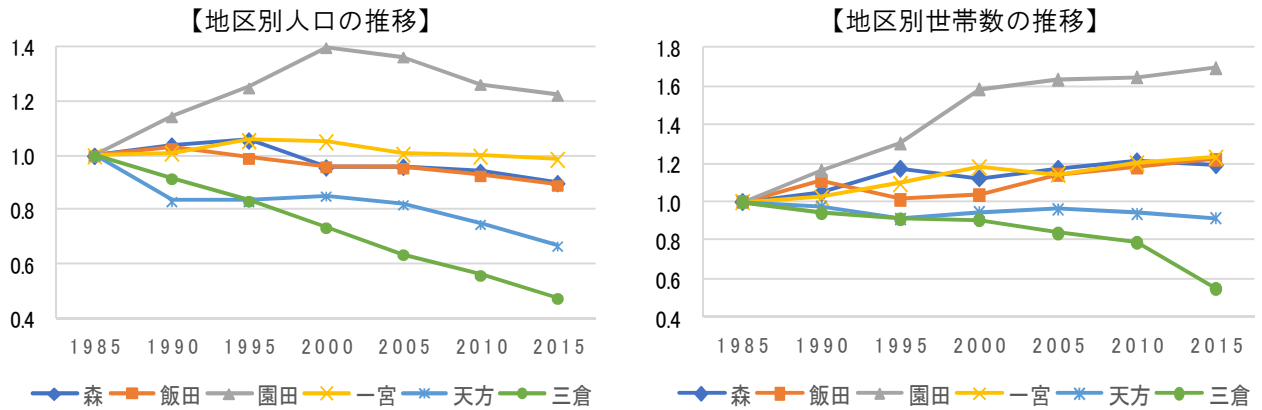
### ■ 現在と将来の人口分布（参考：2015 国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所資料）



## ② 地域コミュニティの衰退

- ・ 都市計画区域内の市街地や集落（森、飯田、園田、一宮地区）の人口及び世帯数は維持傾向。
- ・ 一方、都市計画区域外である中山間地の三倉や天方地区の人口及び世帯数は減少傾向で、特に三倉地区の世帯数が減少している。

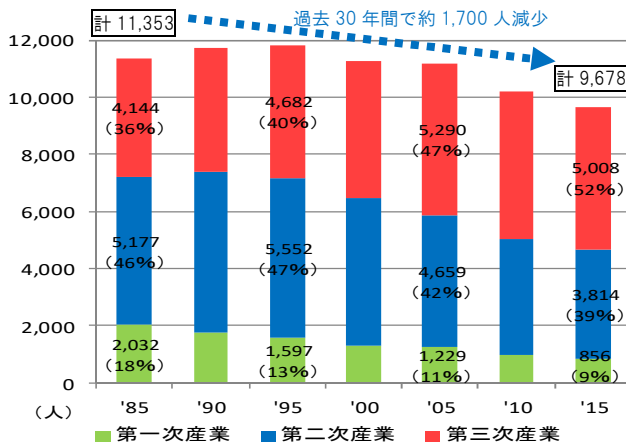
### ■ 地区別の人口及び世帯数の推移（出典：2015 国勢調査、いずれも1985年（S60）を1とした場合）



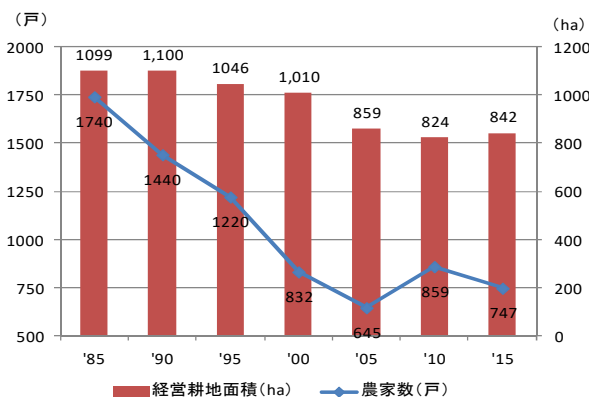
## ③ 生業の担い手の減少

- ・ 産業別就業者数は、1995年をピークに減少傾向にあり、2015年には1万人を割り込んでいる。
- ・ 就業者数の減少に伴い、農家や工場事業所等も減少。

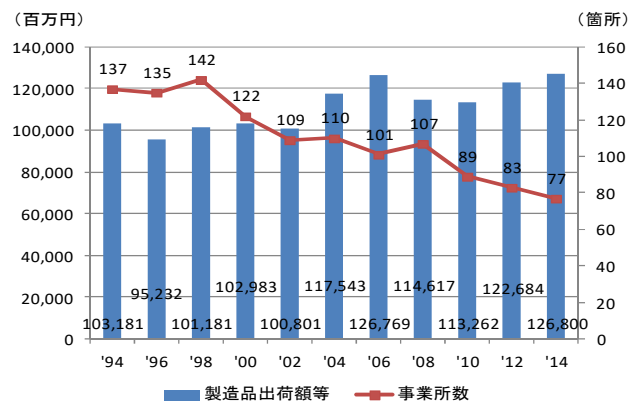
### ■ 産業別就業者数の推移（参考：2015 国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所資料）



### ■ 農家数と経営耕地面積（出典：農林業センサス）



### ■ 工場事業所数と製造品出荷額等（出典：工業統計調査）

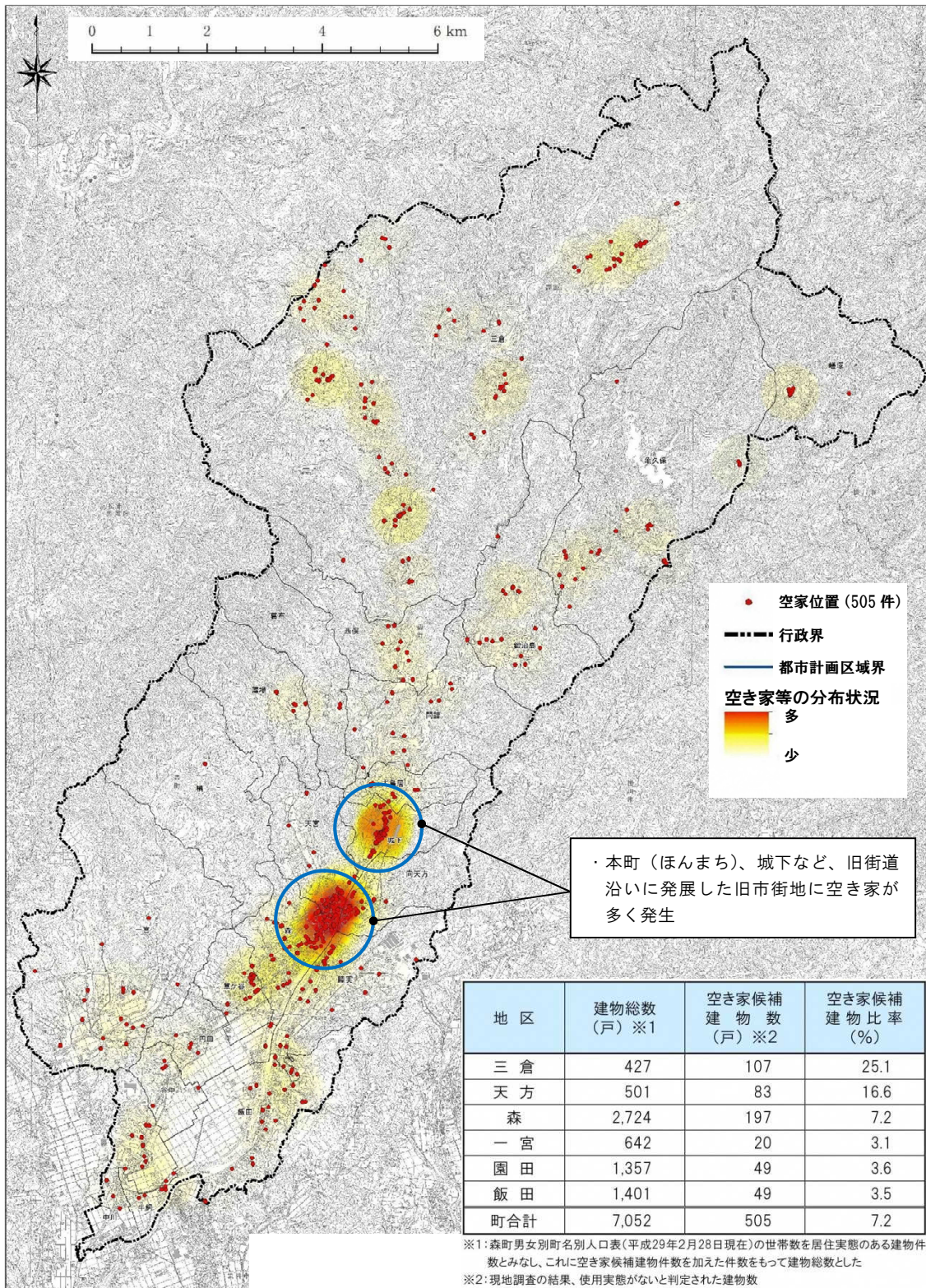




④ 管理不足の土地や建物の増加

- ・ 人口減少が進むことで、空き家が増加しつつある。なかでも、本町（ほんまち）・城下など、旧街道沿いに発展した旧市街地に空き家が多く発生。
- ・ 人口減少・少子高齢化に伴い、生産年齢人口が減少することで、耕作放棄地など管理不足の土地も増加しつつある。

■ 空き家候補建物の分布状況及び地区別の建物数・建物比率 （出典：森町空き家等実態調査）

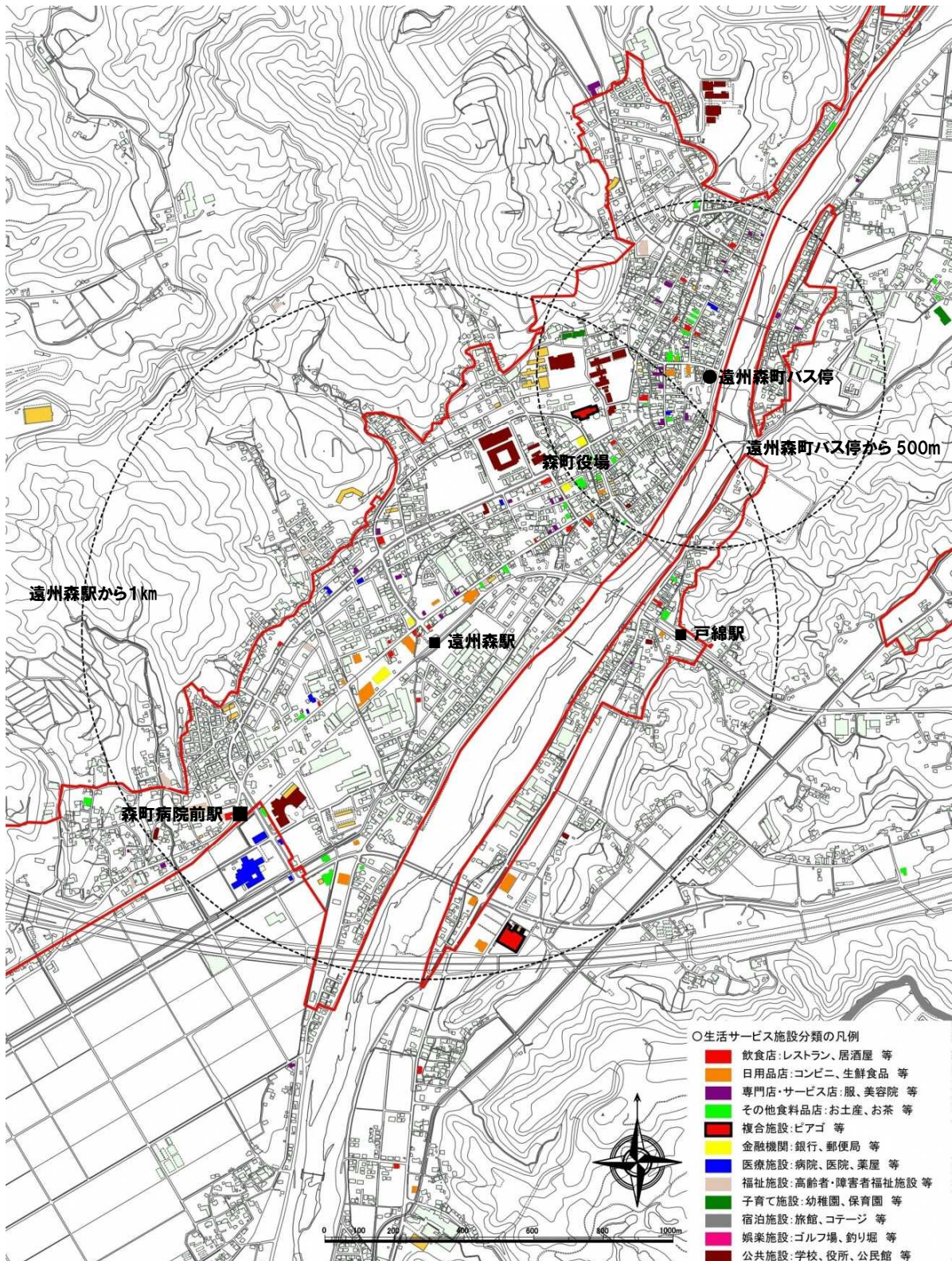




## ⑤ 生活を支えるサービスの質の低下

- ・ 各種生活利便施設（医療、福祉、子育て、商業等）は、施設周辺の一定の人口密度に支えられるとされており、町では、人口の9割が集中する都市計画区域内に、全施設の8割強が立地。
- ・ 町の中心部には、行政施設や生活を豊かにする多様な店舗（飲食店、美容院等）も立地。
- ・ 今後、人口減少が進むことで、これら生活を支える施設が成り立たなくなることが懸念。

## ■ 町の中心部周辺の生活利便施設の分布



# 第1章

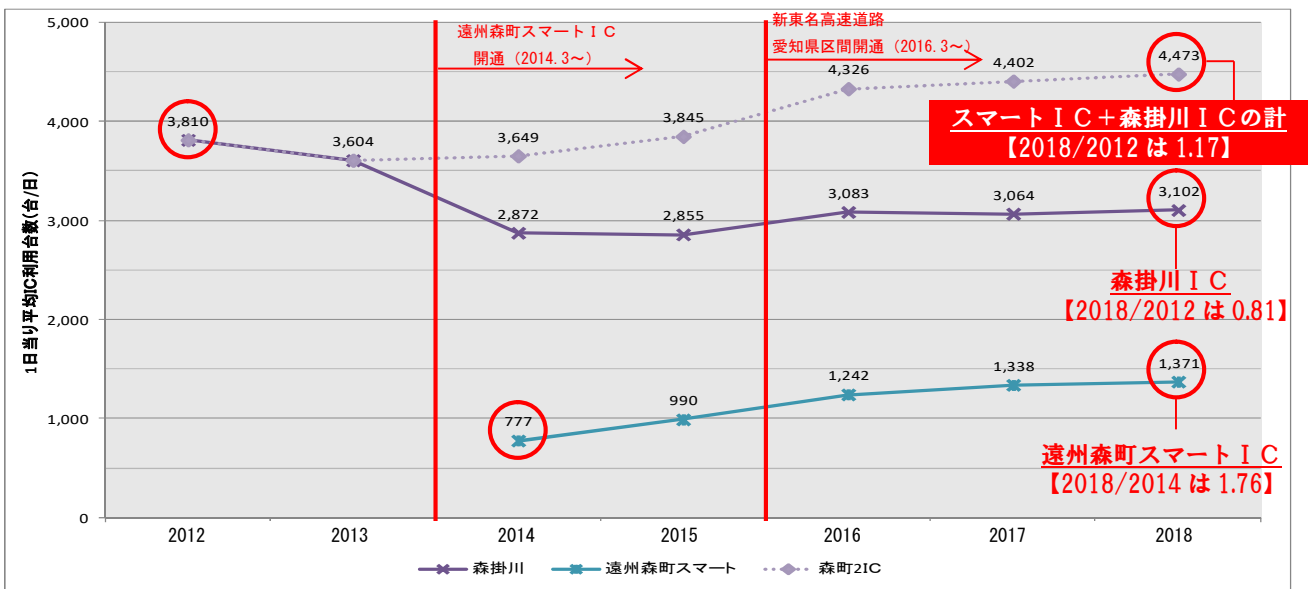
## (2) 新たな交通基盤等を活かしたまちの活力向上

- 供用開始以降、新東名高速道路森掛川IC及び遠州森町スマートICの自動車利用台数は毎年増加しており、産業出荷額や観光客数等も増加しています。
- 今後もこの新たな交通基盤を使うことで、町の中心部をはじめ、町全体の活力向上を図ることが求められます。

### ① 新東名高速道路整備以降、産業出荷額や観光客等が増加

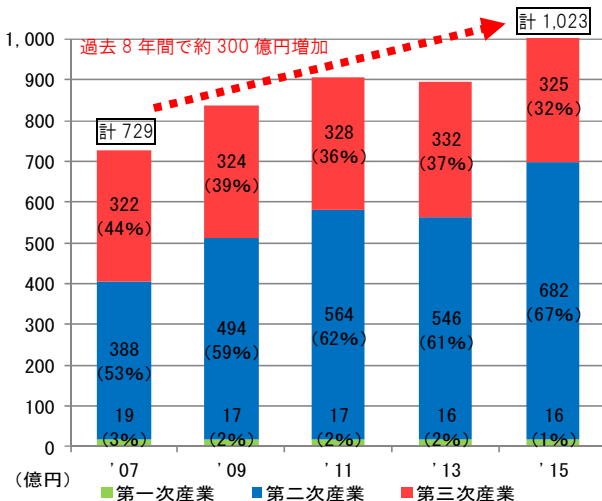
- ・ 森掛川IC及び遠州森町スマートICの利用台数は、増加傾向にあり、2017年には約4,400台の自動車利用。
- ・ 産業別生産額も増加しており、2015年には1,000億円を超過。特に、第2次産業の伸びが大きい。
- ・ 観光客も増加しており、近年は年間120万人を超える観光客が来訪。

### ■ 新東名高速道路インターチェンジの利用状況 (出典：遠州森町スマートIC等の利用状況等 2018)



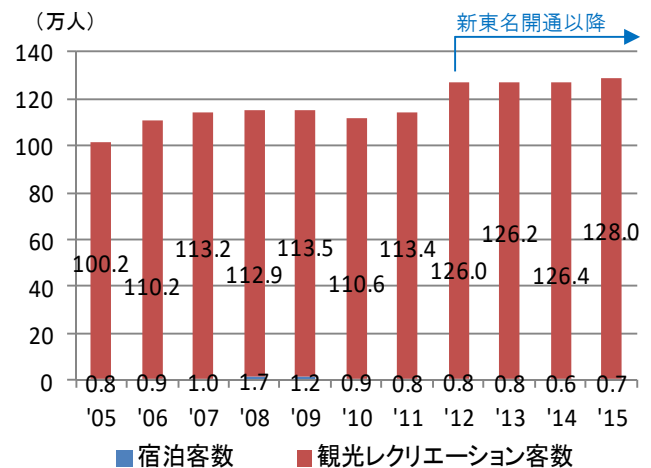
### ■ 産業別生産額の推移

(出典：遠州森町スマートIC等の利用状況等 2018)



### ■ 観光客の推移

(出典：静岡県観光交流の動向)





② 新たな交通基盤を活かした産業等の誘致

- ・ 町としては、2つのインターチェンジを活用することで、定住化促進、企業誘致の促進、観光振興の促進等が期待される。また、町全体の活力を高めるため、静岡県の“ふじのくに”のフロンティアを拓く取組を活用した産業誘致等を進めている。

■ インターチェンジ活用により期待される効果（これまでの町の検討から）

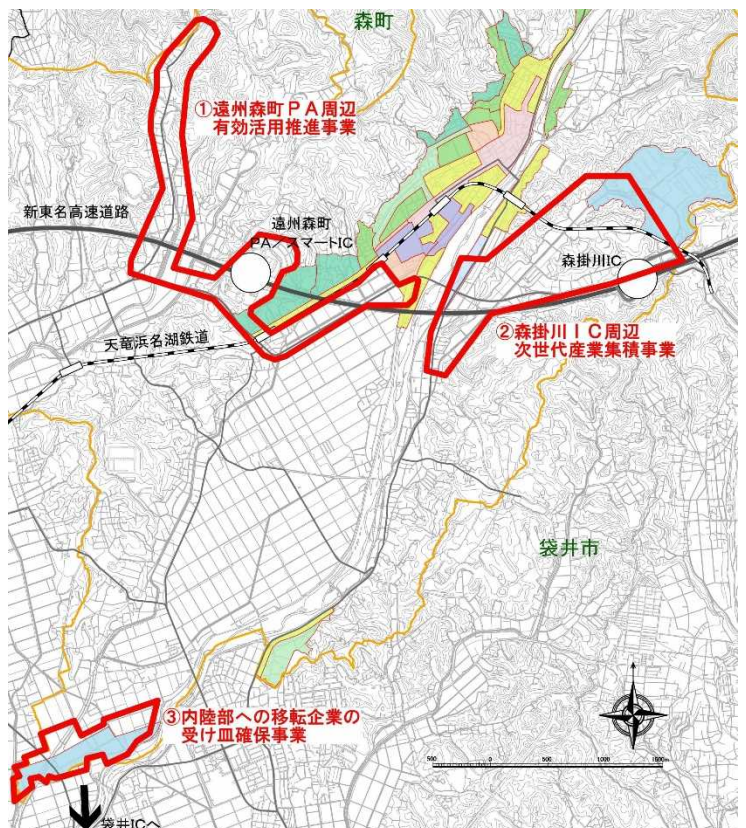
視点	効果
1. 定住化促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2015年国勢調査では、本県の人口が減少傾向にありながらも、新東名高速道路の県内ICで最も利用の多い「浜松浜北IC」のある浜松市浜北区及び「藤枝岡部IC」のある藤枝市では、人口及び世帯数が2010年国勢調査よりも増加している状況にある。</li> <li>・ このため、森町においても「遠州森町スマートIC」及び「森掛川IC」と連携し、他の自治体での暮らしに負けない良好な生活が確保できれば、森町の定住人口の拡大が期待される。</li> </ul>
2. 企業誘致の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 森町は、豊かな自然環境を有するため、企業のイメージアップを図るには絶好の場所であるとともに、大規模災害時にも津波被害等、甚大な被害が発生せず、企業のBCP（事業継続）面から見ても良好な場所となっている。</li> <li>・ こうした中、企業の生産性向上に寄与できる、森町内のICを利用しやすい環境を確保していくことで、企業誘致の増加が期待される。</li> </ul>
3. 観光振興の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 森町の観光客の多数は、小國神社だけを参拝する単発的な観光スタイルとなっており、小國神社以外の観光資源に立ち寄らず、観光客の増加が観光振興に寄与していない状況となっている。</li> <li>・ このため、魅力ある観光資源と森町の東西に設置された2つのICを活用し、森町を巡る回遊型の観光スタイルを構築することで、小國神社を訪れる観光客の森町内での長時間滞在が図られ、観光振興による地域活力を向上させることが期待できる。</li> </ul>

■ “ふじのくに”のフロンティアを拓く取組（出典：静岡県資料）

【事業別の施策内容】

- ①遠州森町PA周辺有効活用推進事業
  - ・ 農村景観や自然環境を生かした憩いの場や休憩施設の整備
  - ・ 地域特産品を活用した物産販売施設や体験農園、地産地消レストラン等の6次産業化施設の整備
  - ・ 緊急輸送路や防災備蓄倉庫の整備
- ②森掛川IC周辺次世代産業集積事業
  - ・ 森掛川IC周辺まちづくり報告書を基本として、地区ごとに事業推進
  - ・ 北戸綿工業団地南側は、工業系地区・IC周辺開発地区として、製造業や物流業等を誘致することにより、工業系の企業集積
  - ・ 県道掛川天竜線（都市計画道路森町袋井インター通り線）沿線は、幹線道路沿道地区として、商業系施設を誘致することにより沿道利用型土地利用
  - ・ 県道袋井春野線沿道の工業地域においては、遊休工場の有効利用
- ③内陸部への移転企業の受け皿確保事業
  - ・ 工業専用区域内の未利用地を有効活用するためのアクセス道路整備
  - ・ 沿岸部からの移転企業の受け皿となる工業団地の整備

【位置図】



## (3) 災害リスクへの懸念

- 静岡県の各種被害想定やハザードマップでは、南海トラフ巨大地震や想定される最大規模の豪雨等の大規模な災害があった場合、市街地を中心に甚大な被害が想定されています。
- 町屋や蔵など昔ながらの街並みが残る地区では、老朽化した木造建物や狭隘道路が多いなどの特徴から延焼リスクが高く、災害に対する市街地の脆弱性が懸念されます。

## ○ 災害リスクの概要

- ① 災害履歴をみると、七夕豪雨、伊勢湾台風などの際、太田川沿いや大府川（三倉）で浸水被害。
  - ② 都市計画区域外の傾斜地に、土砂災害のリスクが多く分布。都市計画区域内にも土砂災害のリスクはあるものの、住宅地など都市的土地利用と重なるエリアは限定的。
  - ③ 1,000年に1回以上の豪雨という、想定しうる最大規模の降雨があった場合、太田川沿いの市街地において浸水リスクが懸念。城下、森、向天方の一部等では、浸水深が3mを超える地区もあると想定。
  - ④ 静岡県第4次地震被害想定では、南海トラフ巨大地震により、町全体で震度6強以上の揺れと、新東名高速道路より南側の田畑を中心に液状化が想定されている。想定される被害は、最悪のケースで以下のとおり。
    - ・ 死者数 約130人（要因は、建物倒壊が約100、火災が約20、山・崖崩れが約10）
    - ・ 建物全壊・焼失 約3,960棟（要因は、揺れが約3,400、火災が約500、山・崖崩れが約60等）
    - \* 上記の死者数、建物全壊・焼失数とその要因は、四捨五入の関係で一致していない。
- この他、本町（ほんまち）から城下へ続く街道周辺は、昔ながらの街並みが残る一方、老朽化した木造建物が多く、また道路幅員が狭い、空地が少ないといった特徴から、火災発生時の延焼リスクが高い。

## ① 災害履歴（出典：静岡県地震防災センターホームページ）

### 【災害事例 豪雨】

- ・ 1962年9月4日 太田川上流大河内で深夜2～3時にかけて1時間雨量119mmの豪雨があった。太田川は急増水して、土砂崩れ・浸水により家屋に被害を生じた。

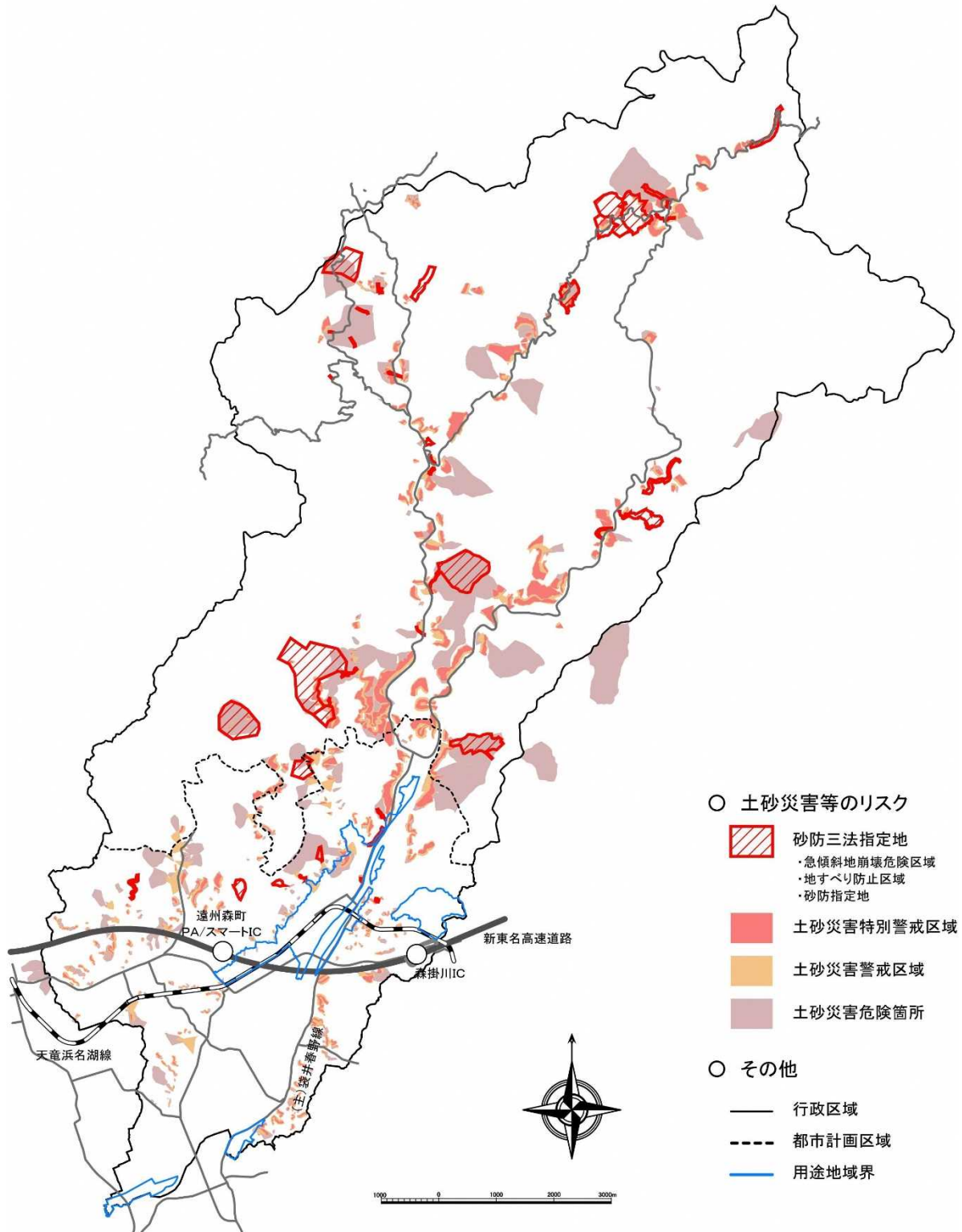
### 【災害事例 台風】

- ・ 1911年夏 飯田村では太田川洪水のため、橋梁流失2箇所、山崩2箇所、田畑の被害は甚大であった。一宮村でも堤防決壊31箇所、山崩れは数え切れないほど生じた。
- ・ 1959年夏（伊勢湾台風） 県西部で被害が多かった。当地は森町三倉の大府川畔で全半壊家屋が多かった。また道路は周智トンネルなど各所で寸断、交通途絶した。
- ・ 1974年夏（七夕豪雨） 全県下に被害を与えた豪雨で、当地の被害は死者1人、負傷者5人、全壊1戸、半壊2戸、流失9戸、床上浸水217戸、床下浸水494戸、冠水田畑35.47ha、決壊道路49箇所、橋梁8箇所、堤防8箇所、山崩86箇所であった。

### 【災害事例 地震】

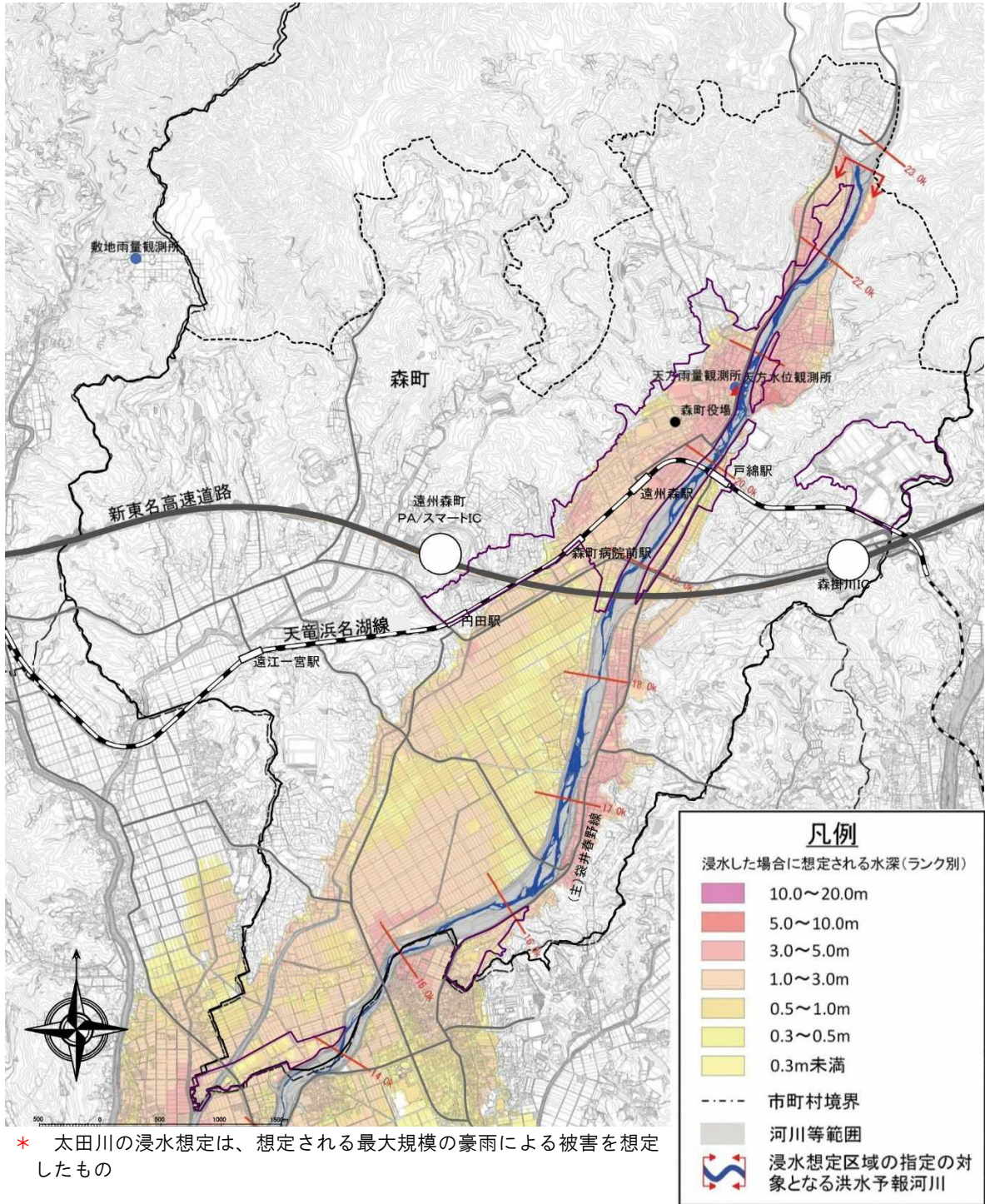
- ・ 1944年冬（東南海地震 M=7.9） 県中・西部に被害があった。当地では森で全壊1戸、一宮で全壊12戸、半壊23戸、園田で全壊25戸、半壊11戸、飯田で全壊12戸、半壊60戸などの被害があった。三倉・天方では全半壊はない。各地での震度は、5～6だった。

② 土砂災害（出典：県提供資料、国土数値情報）





③ 河川洪水（出典：太田川洪水浸水想定区域図 平成 29 年 7 月 7 日付け静岡県告示第 557 号）

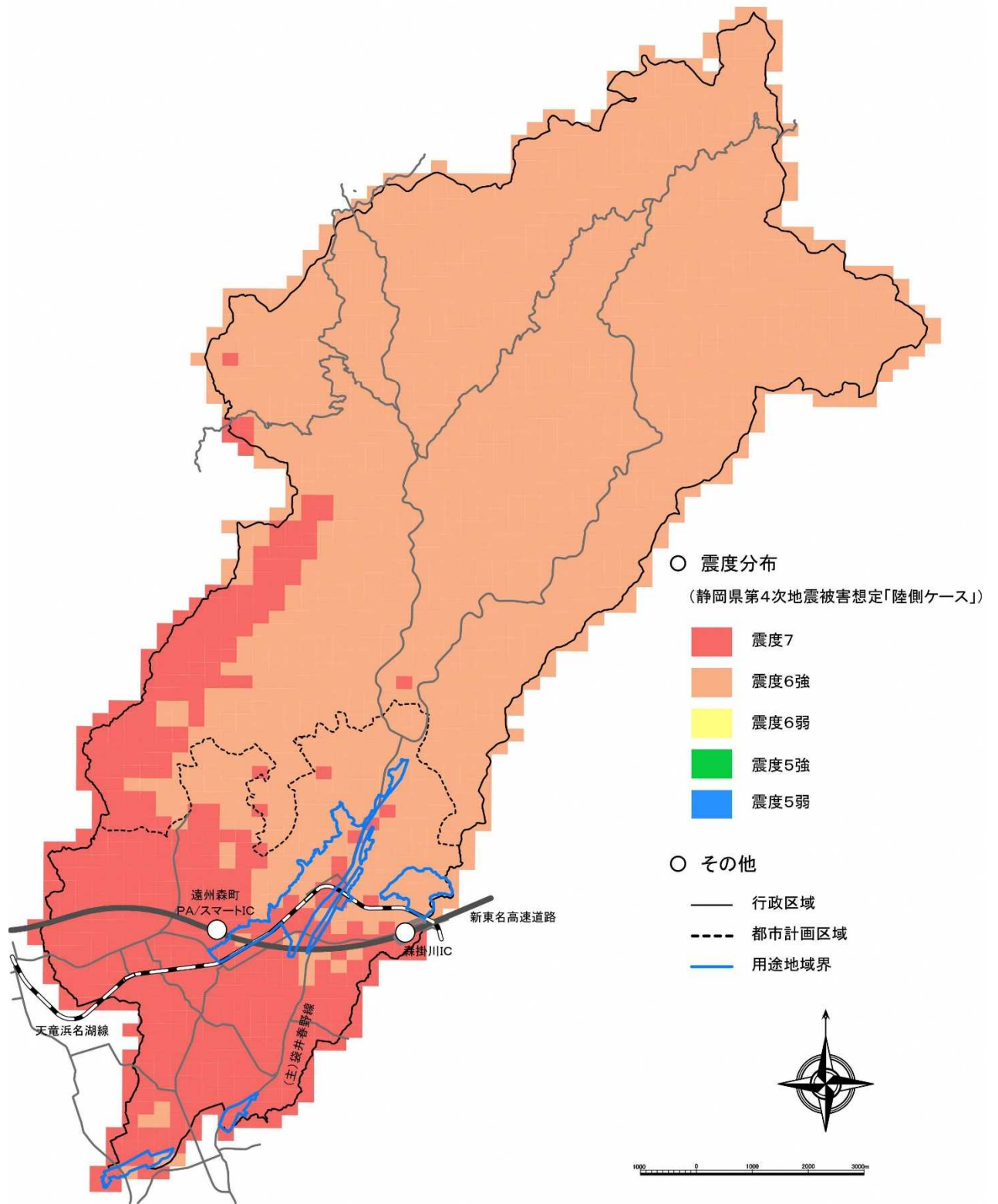


\* 太田川の浸水想定は、想定される最大規模の豪雨による被害を想定したもの

○ その他

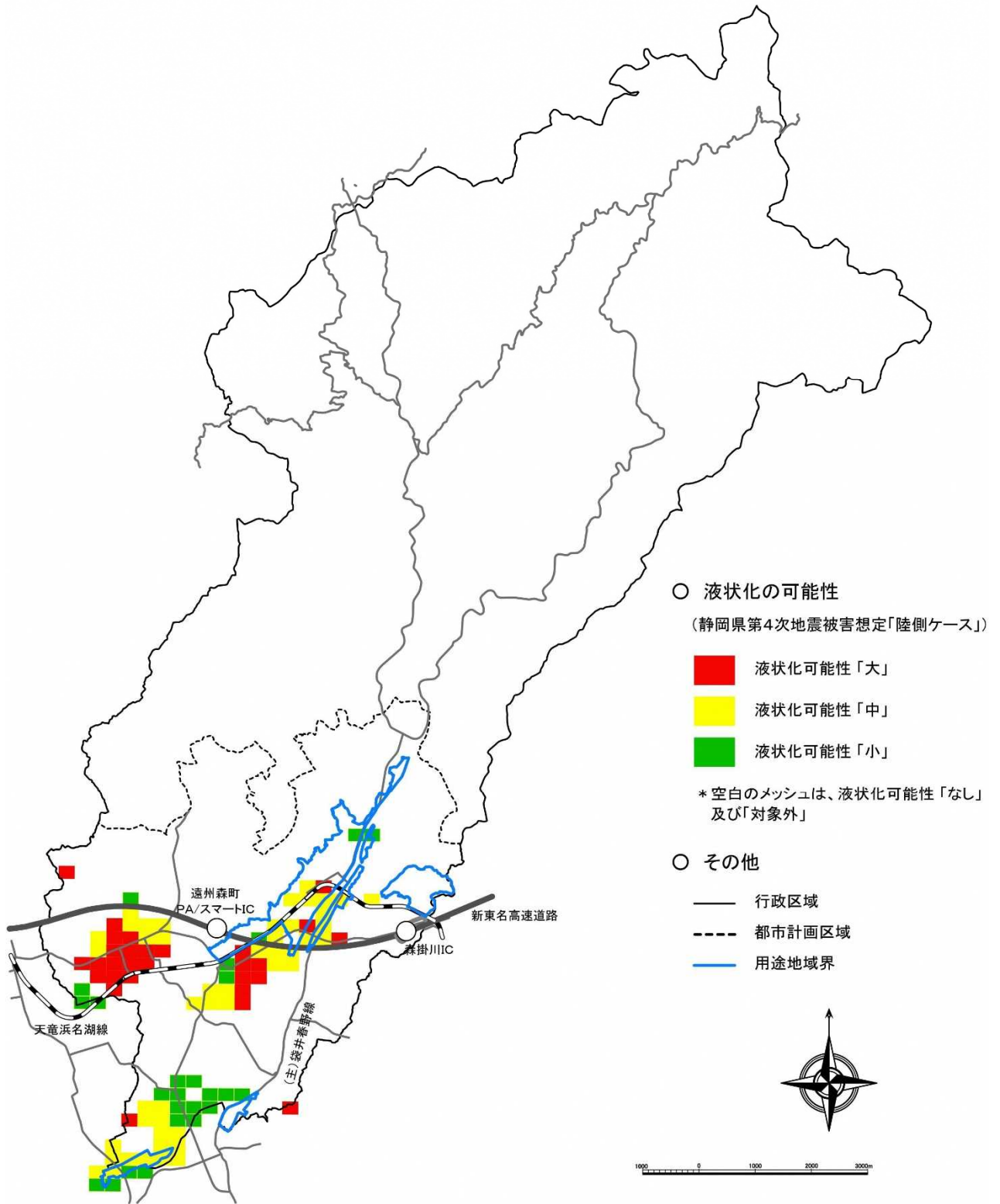
- 行政区域
- 都市計画区域
- 用途地域界

④-1 震度分布（出典：静岡県第4次地震被害想定）





④-2 液状化（出典：静岡県第4次地震被害想定）



## 2. 都市計画マスタープランにおけるまちづくりの考え方

「森町都市計画マスタープラン」は、「第9次森町総合計画」等に即し、都市計画における各種個別計画を総括し、調整する計画です。

「森町都市計画マスタープラン」では、「第9次森町総合計画」に掲げる「住む人も訪れる人も心とらぐ森町」を実現し、「豊かな暮らし」を維持していくため、「『医・職・住』×『交流』のまちづくり」をまちづくりのテーマとし、町の規模、形を設定してまちづくりを進めていきます。

立地適正化計画は、都市計画マスタープランの高度化版であり、都市計画マスタープランに示したまちづくりの考え方を実現していく計画です。

### (1) 森町における「豊かな暮らし」

#### ① 人口減少時代における身の丈にあった「コンパクト+ネットワーク」のまちづくり

人口減少・少子高齢化により、地域のコミュニティ衰退や生活に必要なサービスや公共交通の利便性の低下が懸念されるなか、まちを持続していくためには、人口や財政の規模に応じた身の丈にあった「コンパクト+ネットワーク」のまちづくりに取り組んでいく必要があります。

#### ② 「コンパクト+ネットワーク」のまちづくりに取り組む際、大切にすべき「豊かな暮らし」

「コンパクト+ネットワーク」のまちづくりにおいても、生活に不足するものを確保することは必要ですが、それ以上に、町民に「住み心地が良く、自分の町として愛着を持ち、住み続けたい」と感じさせる町の豊かさに目を向け、豊かに暮らし続けられる環境を維持していくことが大切と考えます。

#### ③ 森町における「豊かな暮らし」の維持に向けて

森町における「豊かな暮らし」とは、町民一人ひとりにとって違うものですが、例えば、街の暮らしも田舎暮らしも楽しめる環境、元気な高齢者、人や地域とのつながり等が想起されます。

「森町人口ビジョン及びまち・ひと・しごと創生総合戦略」等に基づく人口減少の抑制に向けた取組とともに、「豊かな暮らし」を維持することができるまちづくりを進めていく必要があります。

### ■ 森町における豊かな暮らしのイメージ (出典：TENCOMORI (静岡県森町移住のススメ))



・ 自宅をゲストハウスとして改築、暮らしと生業を両立。



・ 古民家を改修した自家焙煎珈琲屋。入口には、自家栽培のトウモロコシやネギなど、旬の農作物が並ぶ。



・ 大自然に囲まれた環境を活かし、狩猟とグラフィックデザインで生計。趣味と仕事を両立。

(2) 「豊かな暮らし」の維持に向けたまちづくりのテーマ

暮らしや交流に必要な様々な機能を掛け合わせ、まちの活力や魅力を高めていくことで、「住みたい・住み続けたい」と町民が思える、また「訪れたい」と観光客が思える、「豊かな暮らし」があるまちを目指し、まちづくりのテーマとして『「医・職・住」×「交流」のまちづくり』を設定します。

■ まちづくりのテーマ

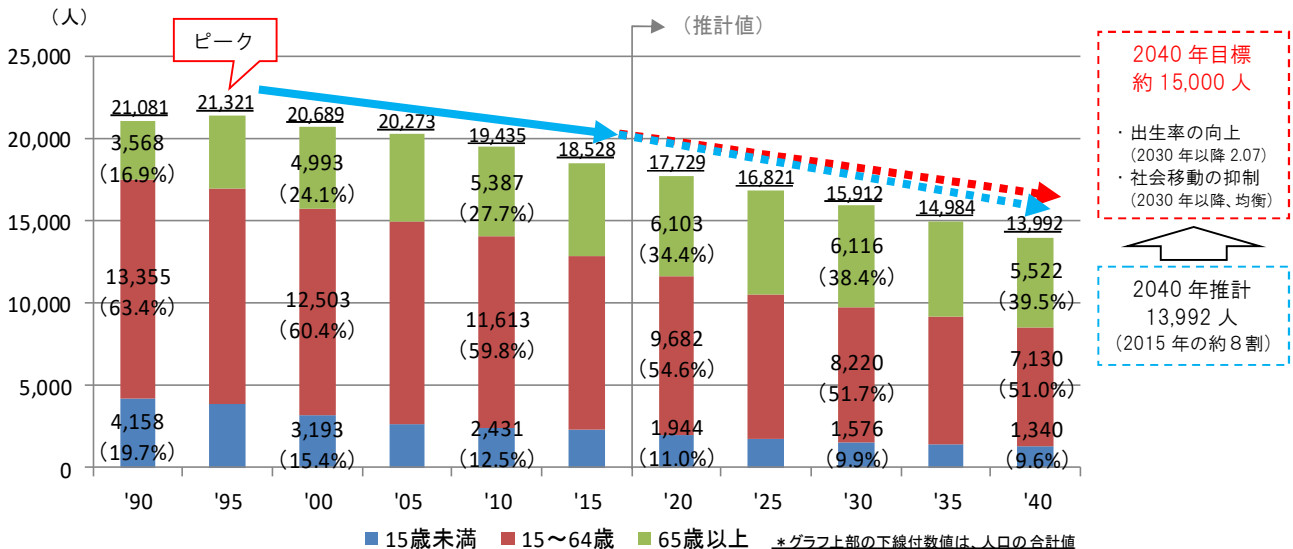
「医・職・住」×「交流」のまちづくり

- 『医』・・・ 子どもから高齢者までを対象とした医療、福祉、介護を指します。住み慣れた場所で、安心して子育てをし、健康に暮らし続けていくために、これまでの取組にもとづく地域医療として先進的な『医』の環境を活かしていきます。
- 『職』・・・ 安定した雇用や就業の場所の確保のことを指します。暮らしと生業は不可分であることから、町民が町で生活し続けていけるように、また町が現在の機能を維持していけるように、地域特性や立地を活かした産業誘致や、就業希望者と企業のマッチング支援、基幹産業の一つである農林業の活性化など『職』の充実を図ります。
- 『住』・・・ 個々の建物としての住宅だけでなく、ライフスタイルや地域との関わり方、生活サービスや公共交通との関係による住環境までを指します。社会が成熟したなか、多様化する市民ニーズに合わせて、多様な『住』環境の形成を図ります。
- 『交流』・・・ 森町の観光に適した環境や観光客をもてなす関係者の努力等により、人口約 1.8 万人の森町に、年間 120 万人を超える観光客が訪れています。人口減少・高齢化が進むなかでも町の活力を維持するために、住む人も訪れる人も含めた、地域や地域の人々と多様に関わる「関係人口」のエネルギーを、まちづくりに波及させることを目指します。

(3) 「豊かな暮らし」を維持するためのまちの規模

「豊かな暮らし」を維持していくために必要な将来の人口規模は、「森町人口ビジョン及びまち・ひと・しごと創生総合戦略」の目標値を踏まえ、2040年に約 15,000 人とすることを目指します（人口ピーク以降の人口減少を緩やかにするため、2025年に 17,000 人（第9次森町総合計画の目標値）、2060年に 13,000 人を確保）。

■ 将来人口推計と町の考え方 (出典：国勢調査及び国立社会保障 人口問題研究所資料、森町人口ビジョン)





## (4) 「豊かな暮らし」を維持するためのまちの形

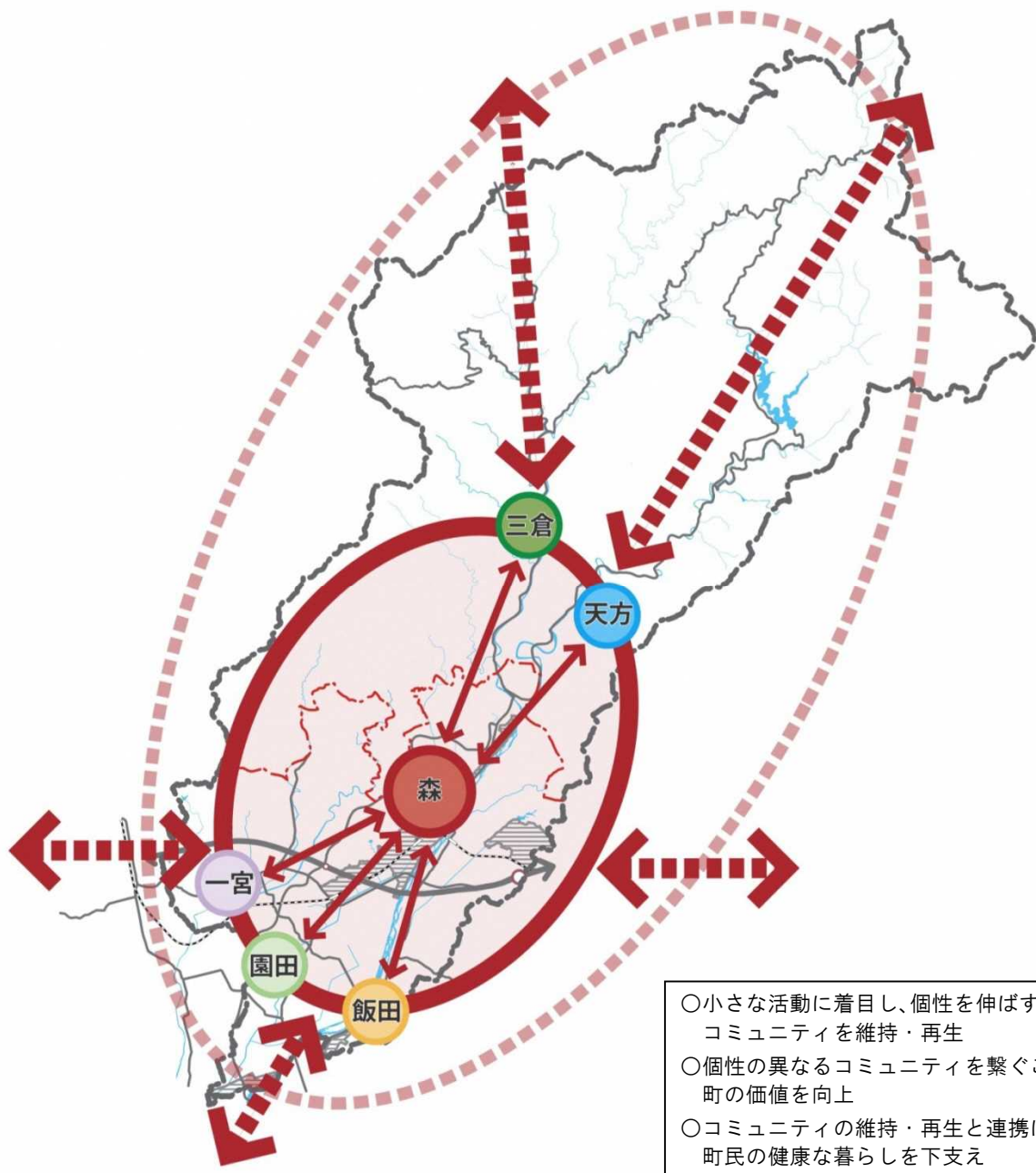
### 1) これからのまちの形の考え方

まちを持続し「豊か」に暮らし続けていくために、これからのまちの形を考える際に大切な3つの視点を設定します。

#### 視点① 「森町」の価値を高める、コミュニティごとのまちづくりと連携

- ・ 小さな活動に着目し、個性を伸ばすことで、コミュニティを維持・再生
- ・ 個性の異なるコミュニティを繋ぐことで、町の価値を向上
- ・ コミュニティの維持・再生と連携により、町民の健康な暮らしを下支え

#### ■ コミュニティごとのまちづくりと連携のイメージ



## 視点② 暮らし・生業・観光の複合的なまちづくり

- ・ 町の中心部における「医・職・住」×「交流」のまちづくりの実践
- ・ 集落地における、暮らしを支え、活力を創出する拠点の形成
- ・ エリアごとの特性を活かしたまちづくり

### ■ 暮らし・生業・観光の複合的なまちづくり実現のイメージ（参考）

#### 多様なライフスタイルを支える「住」まいの提供

##### ① 空き家の賃貸利用とマッチング

所有者が手放したくないと考えている空き家等を森町への移住希望者のお試し住まいとして利用するなど活用について検討し、町は空き家の所有者と利用希望者のマッチングに努める。

##### ② 敷地の統合

間口が狭く奥行きのある敷地では、現在の住宅ニーズに併せ、2つの敷地を1つにして利用することも検討する。この際、景観計画などでルールを設けることで、「遠州の小京都」が感じられる、町並みに配慮した景観へと誘導する。

##### ③ リノベーションの積極的な推進

利用されていない町屋や蔵をまちの資源と捉え、町がリノベーションに積極的な支援をすることで、職住同一の住宅や店舗としての活用を促す。

#### ワークインレジデンス等で、地域に必要な「職」を創造

##### ① ワークインレジデンスの推進

空き家をツールに、手に職を持つ人材を移住者として呼び込む。職種は、地域に必要な店舗やサービスを、地域が指定する。

##### ② 森町ブランドのブランディング

「遠州の小京都」や農産物等を活かした商品づくりと関連する担い手育成を図る。（観光コース設定、焼物や農業の体験プログラム、茶・菓子・陶器等を組み合わせたセットサービス等）

##### ③ 2つのICを活かした産業振興

新東名高速道路により飛躍的に高まった交通利便性を活かし、企業誘致や観光振興を促進する。

既存工業団地周辺では、製造業や物流業など工業系の企業集積を図る。また観光動線となる道路沿道では地場産品の販売所やレストラン等、地元住民も来訪者も利用できる土地利用を誘導する。

#### お達者な暮らしを支える、地域医療として先進的な「医」の環境活用

##### ① 在宅医療・家庭医療・予防医療の充実

暮らし慣れた地域で、なるべく長い間、健康に暮らし続けられるように、森町病院や家庭医療センター、地域包括支援センター等の活用や、これら施設と公共交通との連携促進等により、在宅医療・家庭医療・予防医療等を充実させる。

##### ② ついつい歩きたくなる環境の形成

生活利便施設の集積、太田川などの自然環境、「遠州の小京都」が感じられる町並み、日常のご近所さんとの挨拶・交流等の環境などを活かし、「ついつい歩きたくなる」と感じられる環境を形成し、町民の健康づくりを支える。

##### ③ 地場産業を活かした健康づくりの促進

地産地消や食育を進めることで、食を通じた健康づくりを促進する。このことで、米や茶など地場産業の振興にも繋げる。

#### まちづくりを通じた「交流」の促進

##### ① 町屋や蔵、店を活かした居場所づくり

住宅の土間や縁側、商店の店先などを利用して、子どもから高齢者まで、住民から観光客まで、様々な人々が交流できるまちなかの居場所を設ける。建物の建替えや改修の機会を通じ、居場所づくりを促す。

##### ② まち歩きやイベントによる関係づくり

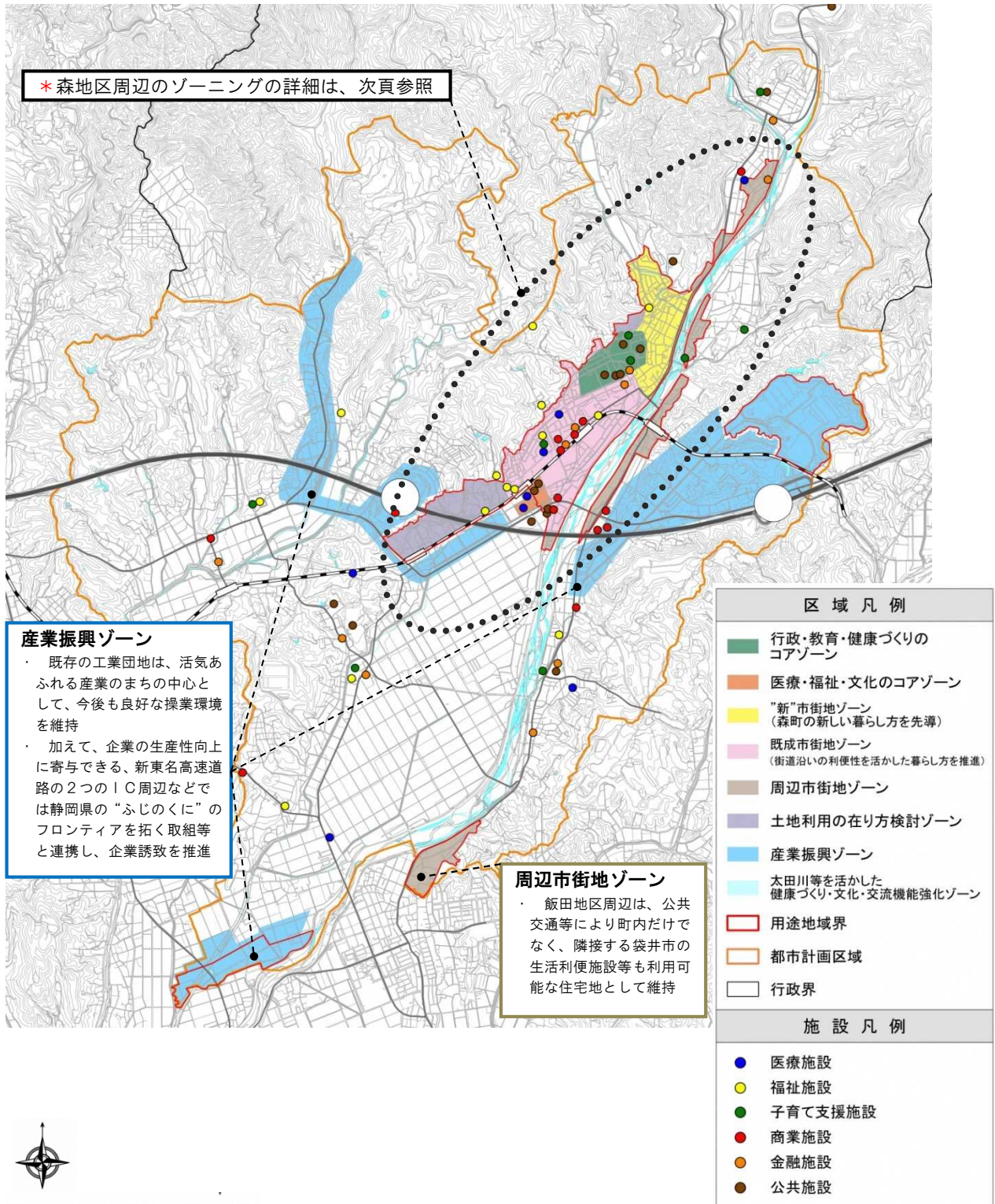
買物・通勤・通学などの日常的なまち歩きや、定期的に行われるイベントの機会を通じ、住民同士、住民と来訪者などの関係づくりを促す。

##### ③ 機能の複合による交流機会の拡大

職住同一の推進、公共施設の多面的利用、鉄道駅やバス停等の交通結節点におけるイベント開催など、土地利用や施設を単一ではなく複合的に利用することで、利用者や関係者を増やし、交流の機会拡大を図る。

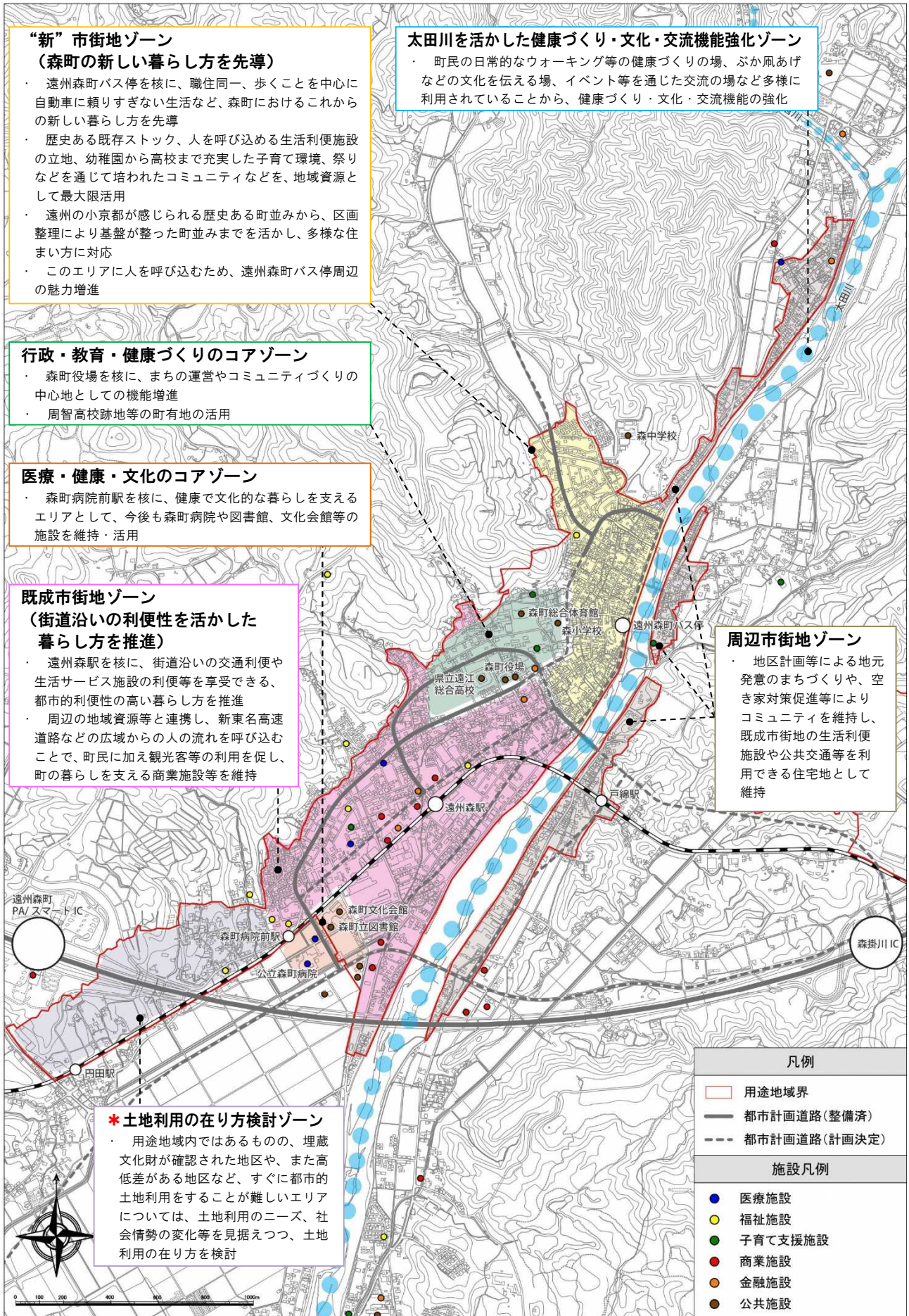


■ 都市計画区域内のまちづくりゾーニング図





■ 都市計画区域内のまちづくりゾーニング図（森地区周辺拡大図）

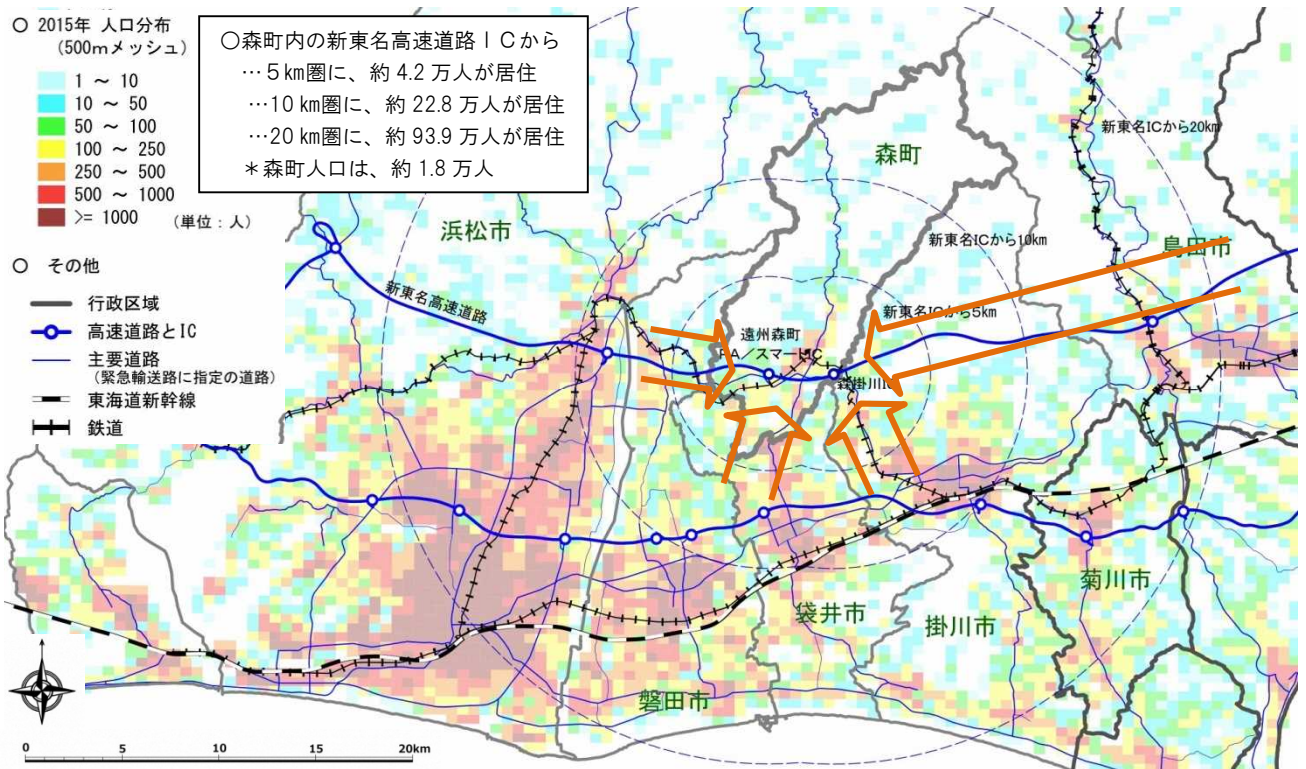




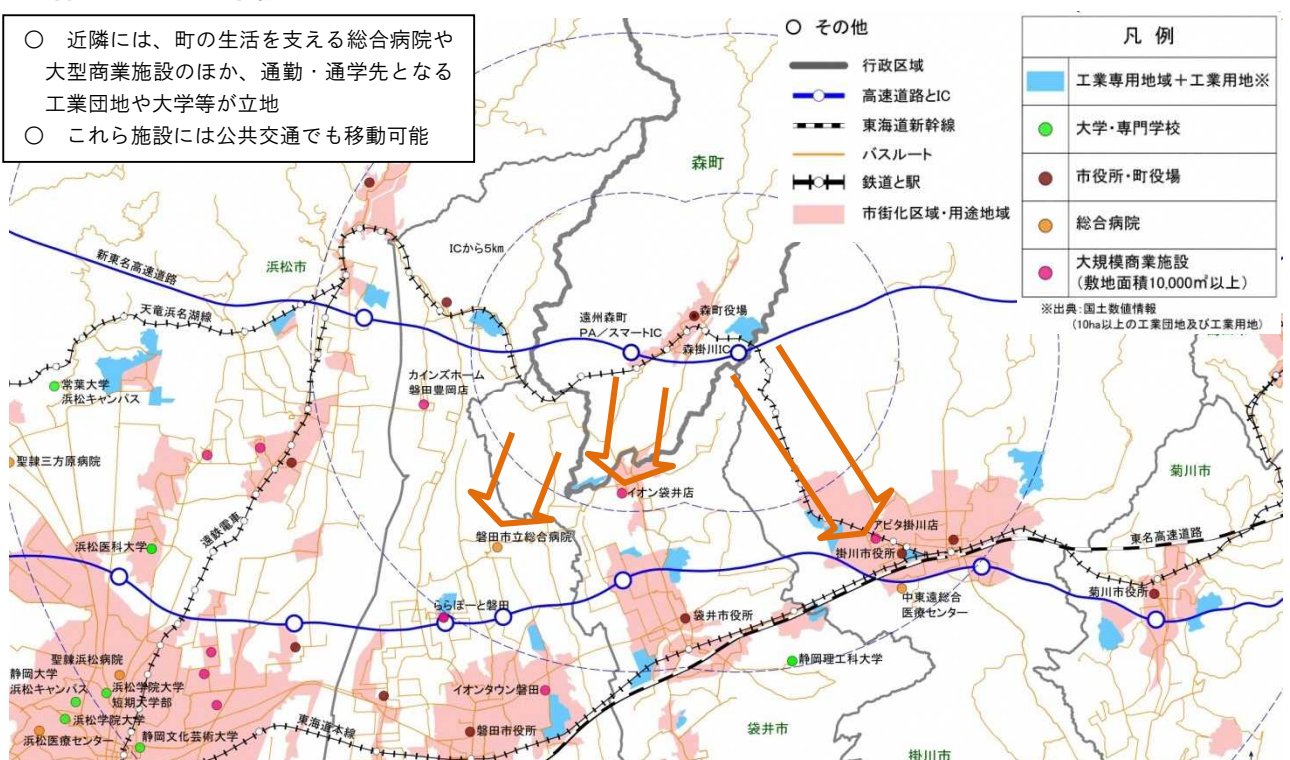
### 視点③ 町に足りないものを補う、広域でのまちづくり

- ・ 昼間人口を呼び込み、生産性や賑わいを維持
- ・ 夜間人口（定住者、二地域居住者）を呼び込み、地域の活力を維持
- ・ 町に不足する都市機能は、町外のものを利用することも検討

### ■ 広域交通ネットワークを使った周辺からの人やモノの呼び込みのイメージ



### ■ 森町周辺の都市機能利用のイメージ



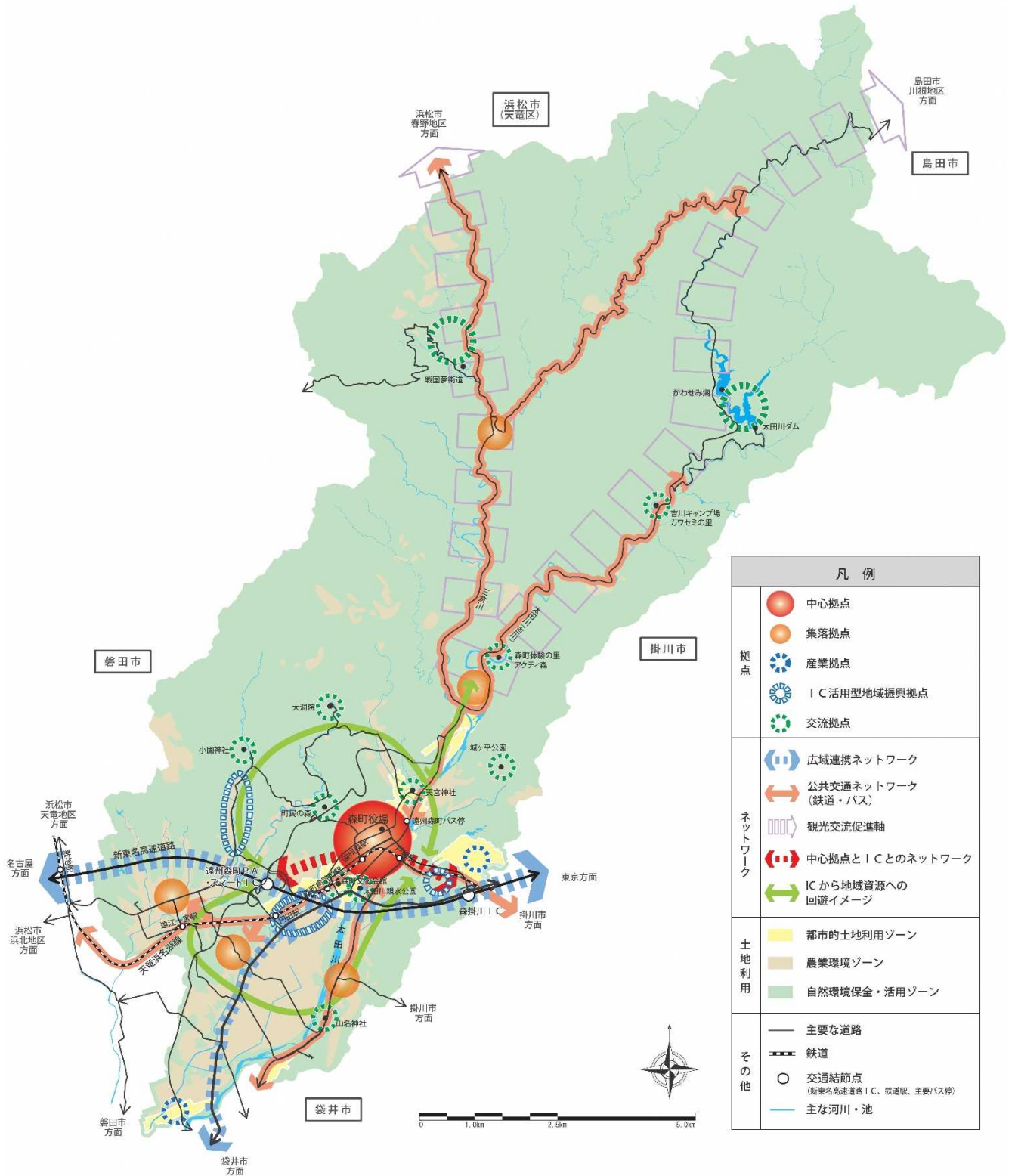


2) 将来都市構造

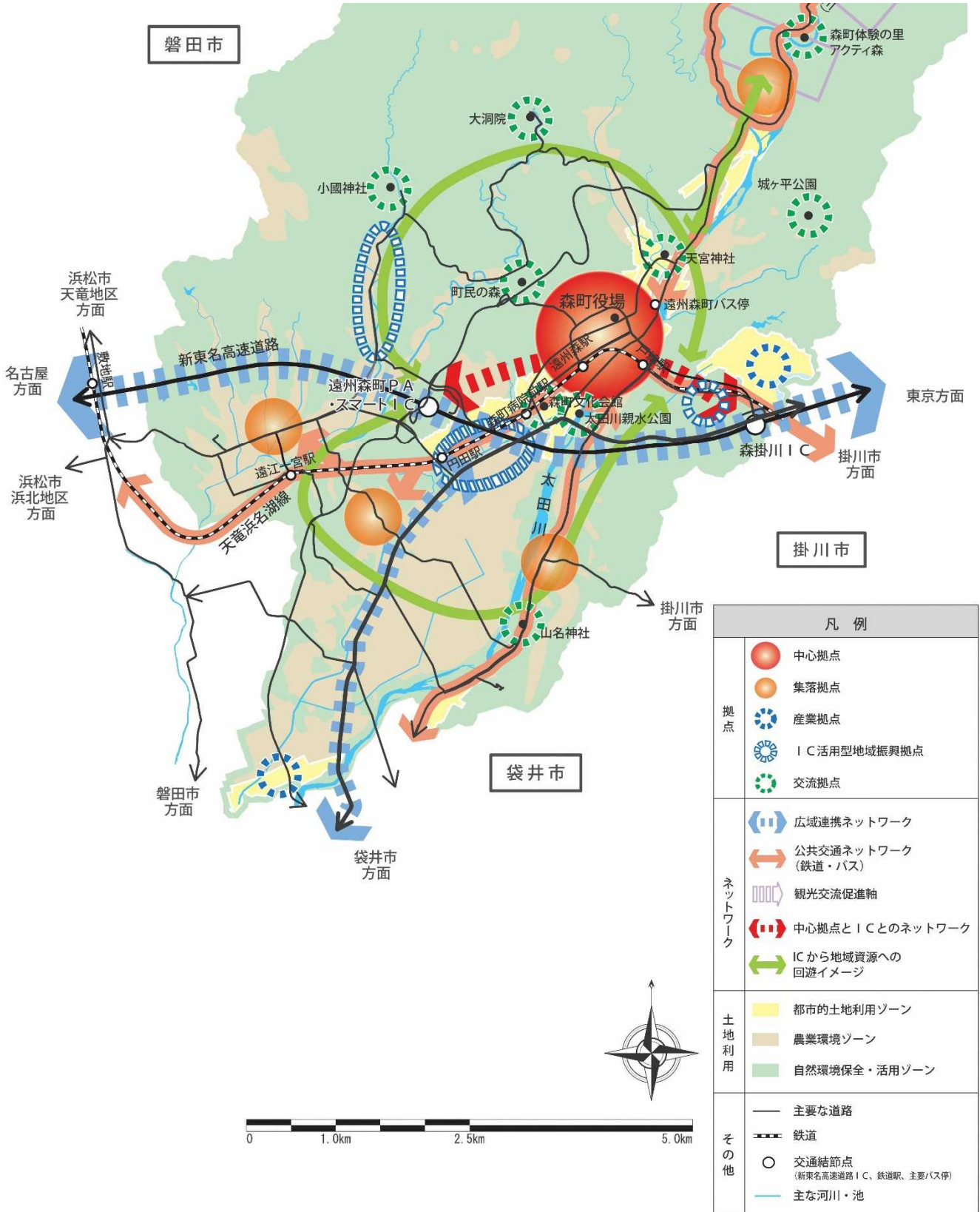
【 将来都市構造の構成要素 】

拠点	 <b>中心拠点</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 天竜浜名湖線遠州森駅を中心に、周辺の森町役場をはじめとする公共施設が立地する市街地一帯の地区、及びまちの人口重心で古くからの町並みが残る地区を位置付けます。</li> <li>○ 商業・業務、文化、交流、居住、行政サービスなど、さまざまな都市機能の集積を図ります。</li> <li>○ 人口や都市機能の集積を活かし、「医・職・住」×「交流」のまちづくりの実践に取り組みます。</li> </ul>
	 <b>集落拠点</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 小学校や公民館などを中心に人口集積がみられる、地域コミュニティの中心地区を位置付けます。</li> <li>○ 中心拠点と公共交通でネットワークし、中心拠点の都市機能を利用できる環境を整えつつ、それぞれの立地特性や地域特性に応じ、都市機能の適切な配置や都市基盤の整備を図ります。</li> <li>○ なお、機能導入にあたっては、地域住民だけでなく、多様な関係人口の利用や交流を促すものを検討します。</li> </ul>
	 <b>産業拠点</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 既に工業系土地利用が進められている北戸綿工業団地及び中川下工業団地を位置付けます。</li> <li>○ 周辺の自然環境との調和に配慮しながら、拠点として集積を図ります。</li> <li>○ なお、県の“ふじのくに”のフロンティアを拓く取組との連携や周辺地区の企業ニーズに応じ、工業団地の拡張も検討します。</li> </ul>
	 <b>IC活用型地域振興拠点</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 新東名高速道路森掛川IC及び遠州森町PA・スマートIC周辺を位置付けます。</li> <li>○ 豊かな観光資源や自然資源、交通の利便性を最大限にいかし、これからの森町の発展の原動力として、周辺の自然環境や農業との調整・調和や県の“ふじのくに”のフロンティアを拓く取組との連携を図りつつ、良好で個性的な環境の整備を図ります。</li> </ul>
	 <b>歴史・文化・観光の交流拠点</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 小國神社、天宮神社、山名神社をはじめとする神社や大洞院などの寺院のほか、遠州の小京都を感じさせる、さまざまな歴史・文化的資源、観光資源などを位置付けます。</li> <li>○ 町民のみならず、観光客などの来訪者との交流を図る拠点としての活用を図ります。</li> </ul>
	 <b>水・みどりの交流拠点</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 森町体験の里アクティ森、太田川ダムとダム湖であるかわせみ湖や吉川キャンプ場、太田川親水公園、町民の森を位置付けます。</li> <li>○ 町民をはじめ、誰もが気軽に自然とふれあうことのできるうおいの場、憩いの場、体験の場としての活用を図ります。</li> </ul>
ネットワーク	 <b>広域連携ネットワーク</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 新東名高速道路、(都) 森町袋井インター通り線を位置付けます。</li> <li>○ 人やモノの往来を通じ、これからのまちの活力を担うネットワークとして、機能の維持と活用を図ります。 * (都) 森町袋井インター通り線は整備促進</li> </ul>
	 <b>公共交通ネットワーク</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 天竜浜名湖線及びバス路線ネットワークを位置付けます。</li> <li>○ 町民の暮らしや交流、多様な産業を支えるとともに、町内外の連携を強化する公共交通ネットワークの充実を目指します。</li> </ul>
	 <b>観光交流促進軸</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 市街地から北部地域に延びる秋葉街道と「水・みどりの拠点」や「歴史・文化・観光拠点」といった点在する拠点を結ぶ軸として位置付けます。</li> <li>○ 地域の固有資源を有機的に連携し、町内のみならず、来訪者との交流を促進するための活用を図ります。</li> </ul>
	 <b>中心拠点とICとのネットワーク</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 新東名高速道路と町の中心部とのネットワークや地域資源の回遊を担う道路を位置付けます。</li> </ul>
	 <b>地域資源への回遊軸</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 沿道には、都市計画の位置付け、都市構造への影響、地域の景観との調和等を踏まえたうえで、ニーズに応じた適切な機能誘導を検討します。</li> </ul>
ゾーン	 <b>都市的土地利用ゾーン</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 住居、商業、工業など都市的土地利用を図る区域を位置付けます。</li> <li>○ 地域の特性に応じ、良好な住環境の形成、商業・業務施設の集積、工業施設の集積などを図りつつ、職住近接の暮らしやすい環境づくりを図ります。</li> </ul>
	 <b>農業環境ゾーン</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 都市的土地利用ゾーンの外側に広がる一団の水田や畑等の区域を位置付けます。</li> <li>○ 優良農地の保全による農業生産の向上を図ります。</li> </ul>
	 <b>自然環境保全・活用ゾーン</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 都市的土地利用ゾーンの外側に広がる山間地の森林などの自然資源や、自然景観、優良な農地と調和してコミュニティを形成している既存の集落地等を位置付けます。</li> <li>○ 豊かな自然資源の保全を図るとともに、観光レクリエーションなど町民の交流の場としての活用と、集落地等における生活環境の維持・向上を図ります。</li> </ul>

■ 将来都市構造図



■ 将来都市構造図（都市計画区域内拡大図）





## 第2章 立地適正化計画の方針

### 1. 森町における立地適正化計画の使い方

- 立地適正化計画を使い、暮らしや生業、交流等に一体的に取り組むことで、都市計画マスタープランで描いた森町の「豊かな暮らし」を実現していきます。

- ・ まちづくりの原動力が縮小するなか、都市構造をいかに実現していくか。

都市計画マスタープランでは、町のこれからのまちづくりの方向を位置付けました。次は、その位置付けのもと、まちづくりを動かしていくステップです。

しかし、人口減少、少子高齢化により、一般にまちが縮退する時代にあって、公共だけでなく民間の投資も減少するなど、まちづくりの原動力は縮小しており、これまでのようなまちづくりは望みにくい状況です。

森町においても、いかにまちづくりを動かし、都市計画マスタープランの都市構造を実現していくかが問われています。

- ・ 立地適正化計画を「使う」ことで、まちづくりを動かす。

立地適正化計画の策定により、財政・金融・税制等の支援措置が期待できることから、立地適正化計画は、上手く使えば困難な状況を打開する、有効な手段になると考えられます。

上手く使うためには、立地適正化計画を「作る」ではなく、「使う」と捉え、「使うことでまちづくりを動かす」という視点が大切です。

- ・ 暮らしや生業、観光等に一体的に取り組み、都市構造を官民連携で実現し、機能させる

都市計画マスタープランで示したまちづくりの方向に即し、発展させていくためには、立地適正化計画が主眼とする「暮らし」（居住）だけでなく、町民の「生業」や、今も町全体の活力を支える、遠州の小京都や農産物を活かした観光など「交流」も重視した計画づくりが必要です。

町を南北に貫く秋葉街道と、町を東西に貫く東海道の脇街道とが交差するまちとして発展してきた森町は、もともと「暮らし」と「生業」と「交流」とが近い距離のなかで、歴史や文化が形成されてきました。

こうしたまちの成り立ちや文化を踏まえ、「暮らし」、「生業」、「交流」に一体的に取り組み、都市構造を官民連携で実現・機能させていきます。

## 2. 立地適正化計画の基本方針とテーマ

### (1) 立地適正化計画の基本方針

#### ○ 立地適正化計画により、豊かな暮らしを支える「コンパクト+ネットワーク」を実現

森町都市計画マスタープランでは、公共施設や生活利便施設が集積し、まちの人口重心である森町役場周辺を「中心拠点」に、また旧町村の小学校や公民館などを中心に人口集積が見られる地域コミュニティの中心地区を「集落拠点」と位置付けました。

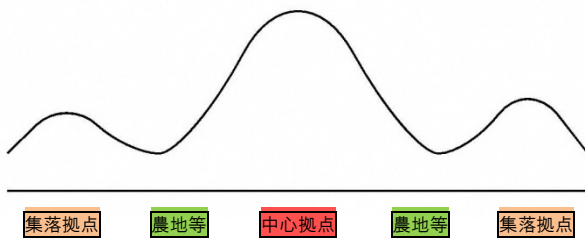
これらの拠点は、これまで一定の人口密度により、地域コミュニティや暮らしを支える生活利便施設などが立地し、拠点としての役割を果たしてきましたが、現在の町の規模・広がりそのまま人口減少が進むと、拠点の空洞化や低密度化が進み、コミュニティや生活利便施設の維持が困難となることが懸念されます。

このことから、立地適正化計画等では、将来の人口規模を見据えつつ、町の拠点として「ふさわしい規模・広がり」や、そのエリアを維持していくための施策を位置付け、実施していくことで、豊かな暮らしを支える「コンパクトな拠点」を実現していきます。

加えて、拠点間や人と生活サービスとを公共交通等で結ぶことで、「コンパクト+ネットワーク」の実現を図ります。

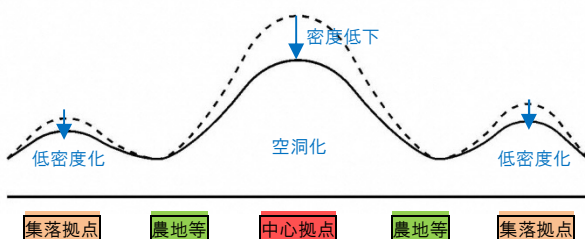
#### ■ 「町の拠点」のコンパクト化のイメージ

《現在の町の人口や都市機能の密度のイメージ》



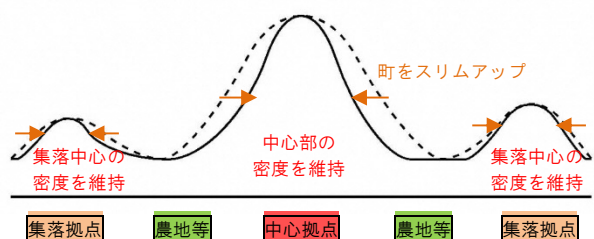
このままだと・・・

《現在の町の形のまま、人口や都市機能の密度が下がる》



立地適正化計画等により、こうした！

《将来の人口規模に応じ、町をスリムアップし密度を維持》



■「コンパクト+ネットワーク」を実現していくために・・・

人を呼び込むことが必要

① 町に住む人



住む人、来る人、働く人、それぞれの活動エネルギーを束ね、まちを運営



② 町に来る人



③ 町で働く人

① 町に住む人 ⇒住まう場所、働く場所が必要

- 人口減少のなかでもコミュニティを維持するために、たくさんでなくても、地域が欲しい人材を。例えば・・・
  - ・ 喫茶店等を営み、町に居場所と交流の場・機会を提供してくれる方
  - ・ 狩猟の免許を持ち、里山の環境をともし守ってくれる方
  - ・ 地域の神事・イベントを後世に残していくための担い手 等

② 町に来る人 ⇒町に訪れたい地域資源や機会が必要

- 定住人口が減るなかでも、町の活力を維持するために。例えば・・・
  - ・ 豊かな地域資源を求めて訪れる観光客
  - ・ 地縁があって訪れる方 等

③ 町で働く人 ⇒働く場所が必要

- 生産年齢人口が減るなかでも、町の活力を維持するために。例えば・・・
  - ・ 周辺市町に本社がある企業の関連工場働く方
  - ・ (一時的にでも) 農業や医療を学びながら働く方 等

人と生活サービス等を繋ぐ移動手段が必要

① 自家用車・自転車



多様な交通手段を組み合わせ、町民や観光客等の移動をサポート



② バス等



③ 鉄道

① 自家用車・自転車等

- 町民の日常生活の足。
- 広域から町へと訪れる観光客等の足。

② バス等

- 交通弱者を支える移動手段。
- 町の居住地の大半をカバー。  
(必要に応じ、コミュニティバス、デマンドバス・タクシ一等を組み合わせる補完)

③ 鉄道

- 町民の通勤・通学や休日のお出かけをサポート。
- 広域と町とを繋ぐ移動手段としても利用。

\* 車で掛川駅まで行き、新幹線を利用して移動するなど、自家用車も利用しながら町内に限らず、広域まで含めた移動手段を確保していくことが必要。

暮らしを支え、豊かにする生活サービスが必要

① 生活を支え、暮らしやすさを高めるサービス



② 地域の魅力や豊かさを高め、交流を促す施設等



① 生活を支え、暮らしやすさを高めるサービス

- 生鮮食品・日用品等を販売し、食や暮らしを支えるスーパー、コンビニ等
- 元気な高齢者や子育て世代の安心な暮らしを支える病院、診療所、各種福祉施設
- 教育だけでなく、コミュニティ形成の核となる学校等

② 地域の魅力や豊かさを高め、交流を促す施設等

- 歴史・文化を伝え、住民の愛着を醸成し、町外からも人を呼び込む寺社等
- 高齢者のサロンとなる美容室
- 放課後に子どもが集う菓子屋 等

\* 生活サービスは、住民だけでなく、町に来るヒトや働くヒトの利用によって、成り立たせることを指向



### (2) 立地適正化計画のテーマ

#### ① 暮らし、歴史・文化、農業等のエネルギーを「交流」で束ね、中心拠点を持続・運営

森町の中心拠点では、暮らしと密接に関わる商業や農業といった活動が営まれ、暮らしのなかで『遠州の小京都』と言われる歴史・文化の魅力が培われてきました。

これまで、こうした活動や魅力を活かしたまちづくりに取り組んできましたが、人口減少・高齢化等により活動や魅力のエネルギーが弱まっていくことが懸念されます。

このため、これら個々のエネルギーを「観光交流」の観点で束ね、若者から高齢者まで、また町民から来訪者まで、様々な人を惹きつけ関わりを増やし、まちを動かす大きな活力としていくことを目指します。

#### ② 公共交通と自動車を併用し、「生活の足の維持」と「人の呼び込み」を実現

森町では、一戸当たりの自動車保有台数が約2台と、自動車利用が欠かせないライフスタイルとなっています。このため、町が目指す「コンパクト+ネットワーク」の都市構造にあっても、公共交通の利用を促進しながらも、自動車利用を過度に排除せず、地域の移動手段の確保を目指します。

また、「観光交流」の視点から、広域ネットワークにおける車利用者や、周辺の地域資源に訪れる広域からの人の流れを中心拠点にも引き込むため、遠州森駅と遠州森町バス停を交通拠点としてまちづくりを進めます。

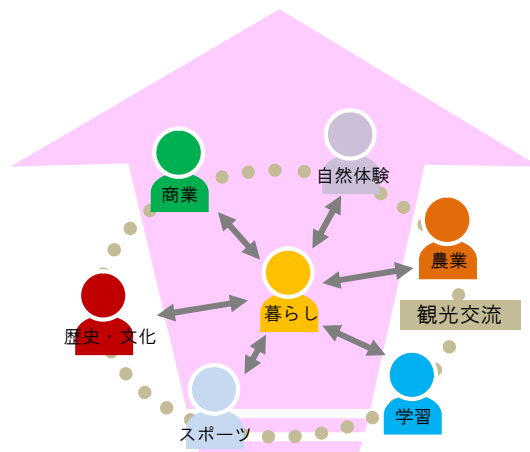
日常生活においても観光交流においても、自動車と公共交通をうまく共存させることで、「生活の足の維持」と広域からの「人の呼び込み」の両立を目指します。

#### ③ 地域ごとの個性を磨くなかで、緩やかに適切な居住の密度を誘導

森町は、現在の街道や太田川沿いに、職住近接や公共交通の利便性を享受できる地区、町屋や路地が残る歴史・文化を感じられる地区、自然に囲まれ農業等を営みながら暮らす地区など、異なる魅力を持った地域が繋がり構成されています。

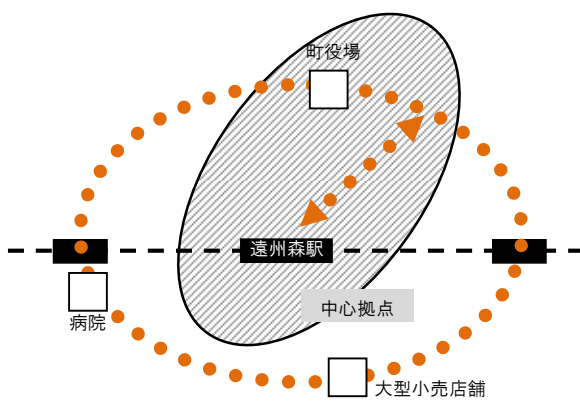
今後、人口減少社会に対応する「コンパクト+ネットワーク」のまちづくりを進めるにあたっては、こうしたまちの成り立ちや地域特性を踏まえ、地域ごとの個性を活かしたまちづくりを進めることで、住民の主体的な移動を促し、適切な人口や土地利用の密度を誘導し、緩やかにコンパクト化を目指します。

■ 暮らし、歴史・文化、農業等のエネルギーを「交流」で束ね、中心拠点を持続・運営

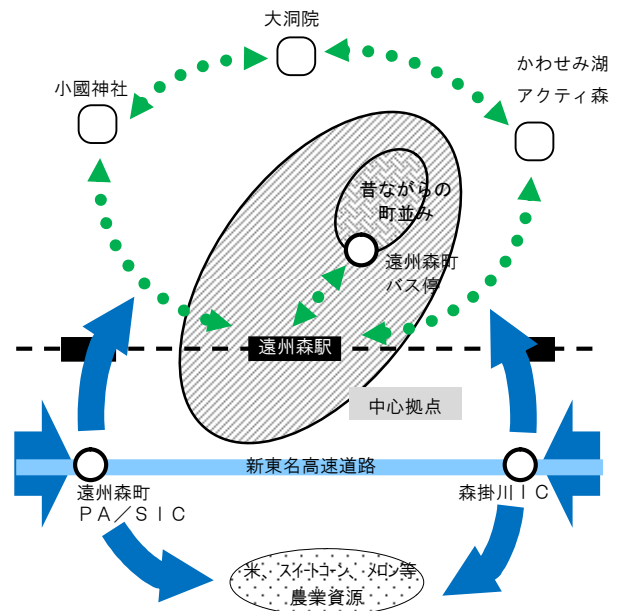


■ 公共交通と自動車を併用し、「生活の足の維持」と「人の呼び込み」を実現

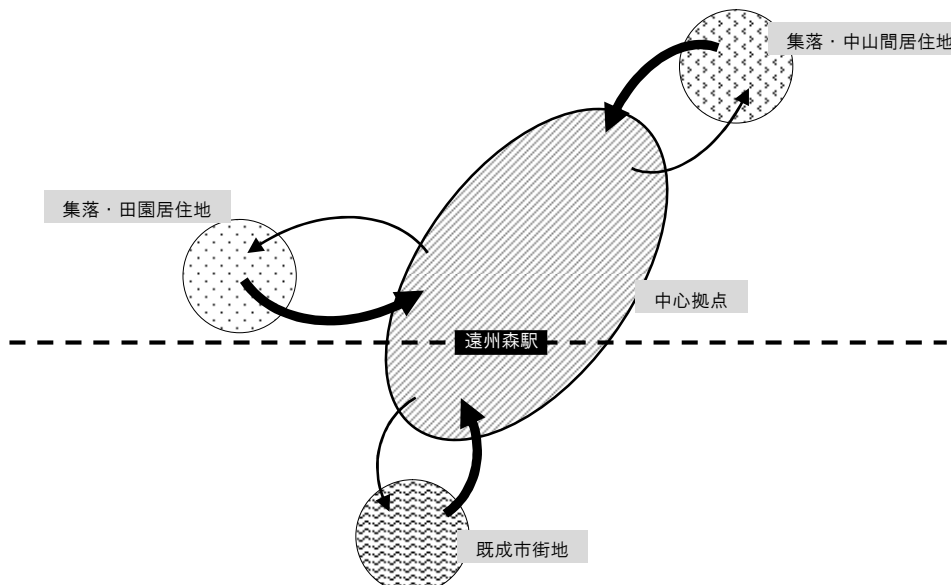
【公共交通で町の主要施設を繋ぎ、暮らしを支える】



【地域資源を繋ぎ、人の呼び込みと交流を促進する】



■ 地域ごとの個性を活かすことで、緩やかに適切な居住の密度を誘導



### 3. 都市機能と居住の誘導方針

#### ① 「森町の維持」に不可欠な都市機能を、中心拠点内で堅持

中心拠点に立地する、地域のコミュニティ形成の根幹となる学校や、町民の健康な暮らしを支える病院等は、今後も必要不可欠な施設です。

このことから、「コンパクト」で密度の高い中心拠点の形成や、周辺の集落拠点等からの利用を容易にする「ネットワーク」性の向上等により、「コンパクト+ネットワーク」の都市構造を実現し、一定の人口規模、人口密度を確保し、町に不可欠な施設を支えていくことを目指します。

#### ② 暮らしやすさを高める施設、交流を促進する施設を、誘導施設に位置付け

中心拠点に位置付けた遠州の小京都を象徴する古くからの町並みは、「暮らし」と「交流」のなかで、その魅力を培ってきました。それは例えば、街道を行き交う人々と住民との交流、また住民が同じ建物のなかで日常生活と商売の両方を営めるような町屋の間取りなどから、今も垣間見ることが出来ます。商店や診療所などの生活利便施設は、町民の日常生活を支えるだけでなく、地域の交流の場としても機能しています。

こうしたことを考え、森町では、町民の暮らしやすさを高め、またコミュニティ形成に寄与する生活利便施設を誘導施設として位置付けます。

加えて、中心拠点では町外から活力を引き込むことを指向することから、町民と来訪者との交流を促す施設も誘導施設として位置付けます。

こうした誘導施設により、今後の人口減少社会においても、居住者や観光客をまちに引き込み、一方で誘導施設はこれまでの住民に加え、引きこんだ居住者や観光客で成り立たせることを目指します。

#### ③ 中心拠点の「低・未利用地」を上手く使い、都市機能や居住の密度を緩やかに向上

森町は三方を山に囲まれ、中心を流れる太田川の扇状地を中心に発展したまちで、もともと一定程度コンパクトな市街地が形成されています。

このため、都市機能や居住の誘導にあっては、町内から無理に集約を図るのでなく、公共施設や生活利便施設、居住機能が既に集積している中心拠点の「低・未利用地や潜在能力を活かしきれていないエリア」を上手く使うことを考えます。

この際、地域特性に応じたメリハリのある土地利用を図るとともに、立地適正化計画制度に基づく財政・金融・税制等の国からの支援措置などを活用することで、中心拠点における都市機能や居住の密度を緩やかに向上させることを目指します。



## 第3章 立地適正化計画における区域設定

### 1. 区域設定の考え方

○ 都市計画マスタープランにおけるまちづくりの考え方や、立地適正化計画の基本方針とテーマを踏まえ、立地適正化計画における区域設定の考え方として以下を示します。

#### ① 計画が対象とする都市計画区域において、「4つの区域」を設定





- ・ 地域ごとの多様な暮らしの維持と産業振興に向けた、メリハリのある土地利用を図るため、立地適正化計画が主対象とする用途地域内を中心に、都市計画区域内全てに土地利用の位置付けを設定
- ・ 法定で定める都市機能誘導区域と居住誘導区域以外は、町独自設定の区域として設定

#### ② 都市機能誘導区域と居住誘導区域を一体（同一区域）として設定

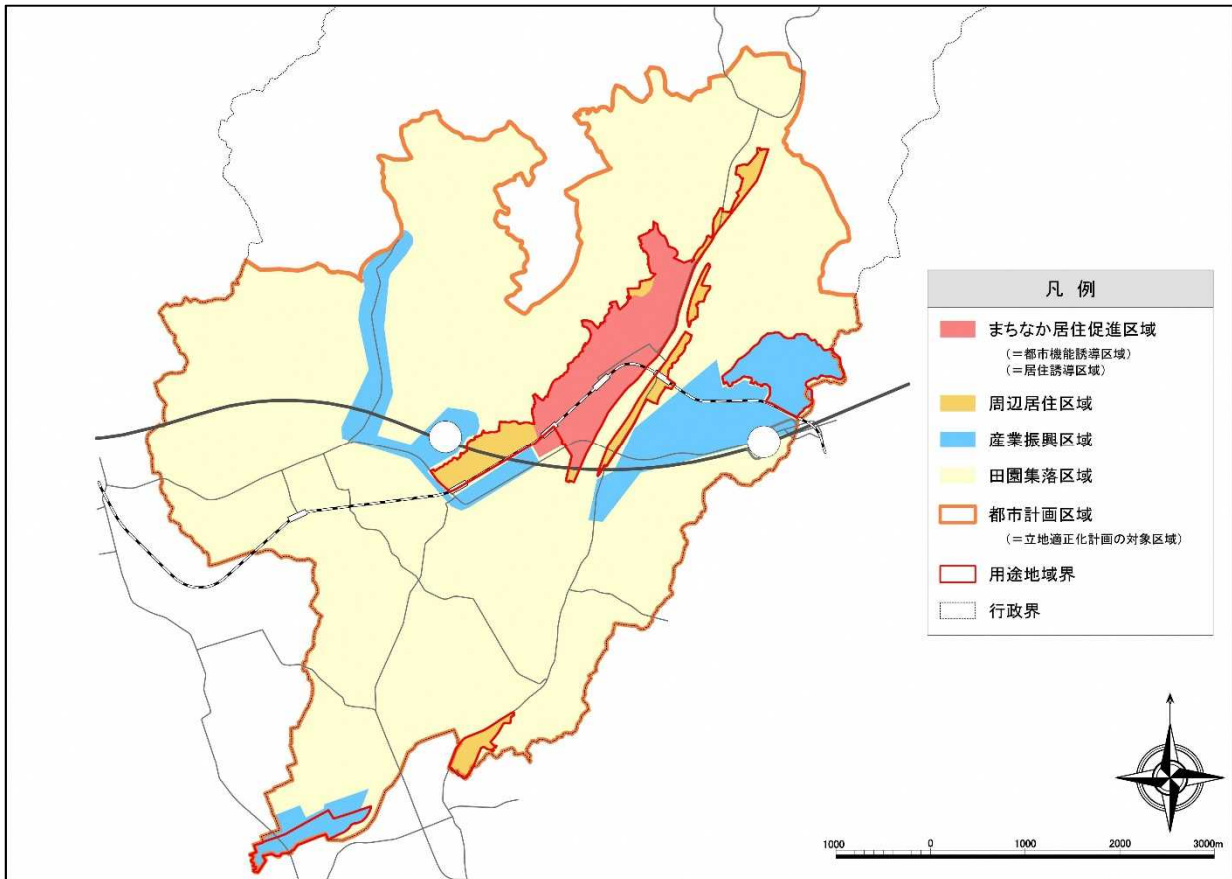
- ・ 都市構造上の中心拠点においては、まちづくりのテーマとして定めた『「医・職・住」×「交流」のまちづくり』を踏まえ、暮らし・生業・観光等に一体的に取り組むため、都市機能誘導区域と居住誘導区域を一体として設定

## 2. 区域の設定

人口減少・少子高齢化のなかでも豊かな暮らしを維持していくため、立地適正化計画における「4つの区域」を次のとおり設定します。

	対象区域	基本方針
 まちなか居住促進区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画マスタープランの中心拠点周辺の用途地域 (詳細はP38・39)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>法定の都市機能誘導区域及び居住誘導区域として位置付け</li> <li>人口減少、少子高齢化のなかでも、町全体の暮らしを維持する、住宅と多様な生活利便施設が集積するエリア</li> <li>公共交通の充実により、歩いて暮らせるまちを指向</li> </ul>
 周辺居住区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちなか居住促進地域と工業専用地域を除く用途地域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅と幹線道路沿いに立地する店舗等が共存し、公共交通も利用できる比較的利便性が高いエリア</li> <li>*土砂災害等の災害リスクがあるエリアや、埋蔵文化財等のため土地利用の在り方を検討するエリアについては地域の状況を踏まえ土地利用</li> </ul>
 産業振興区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>工業専用地域</li> <li>“ふじのくに”のフロンティア対象区域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちの活力を維持する工業団地として、今後も良好な操業環境を維持するエリアや、県の“ふじのくに”のフロンティア等と連携し、新東名高速道路を活かした産業等を誘致するエリア</li> <li>用途地域外の土地利用にあたっては、「用途地域外における地区計画適用方針」により、土地利用の在り方を提示</li> </ul>
 田園集落区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>上記以外の都市計画区域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>優良な農地を保全し、自然環境や営農環境と調和を図りつつ、居住環境の継承を図るエリア</li> <li>「用途地域外における地区計画適用方針」により、都市計画マスタープランの集落拠点の実現に向けた土地利用の在り方を提示</li> </ul>

### ■ 立地適正化計画に係る区域設定図



## ■ 都市機能誘導区域の定義等

- ・ 都市機能誘導区域とは、都市再生特別措置法に定める「都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域」のこと。
- ・ 都市計画運用指針において「医療・福祉・子育て・商業等の都市機能を、都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これら各種サービスが効率的に提供されるよう設定する区域」とされている。

### 【都市計画運用指針における都市機能誘導区域に係る記載】

項目	定義・概要等
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るもの</li> <li>・ 原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるもの</li> <li>・ 医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきもの</li> </ul>
定めることが考えられる区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域</li> <li>・ 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域</li> </ul>
区域の規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲</li> </ul>
留意すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい</li> <li>・ 都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めることとされている</li> <li>・ 都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定されるものであり、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となる</li> </ul>
定めることが考えられる施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設</li> <li>・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設等</li> <li>・ 集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設</li> <li>・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設</li> </ul>

## ■ 居住誘導区域の定義等

- ・ 居住誘導区域とは、都市再生特別措置法に定める「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」のこと。
- ・ 都市計画運用指針において「人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域」とされている。

### 【都市計画運用指針における居住誘導区域に係る記載】

項目	定義・概要等
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域</li> <li>・ 都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきもの</li> </ul>
定めることが考えられる区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域</li> <li>イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域</li> <li>ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域</li> </ul>
含まないこととされる区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市街化調整区域 ・ 農用地区域等 ・ 保安林等</li> <li>・ 災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域（急傾斜地崩壊危険区域等が該当する。）</li> </ul>
原則として、含まないこととすべき区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土砂災害特別警戒区域 ・ 津波災害特別警戒区域 ・ 災害危険区域（上記を除く）</li> <li>・ 地すべり防止区域 ・ 急傾斜地崩壊危険区域</li> </ul>
区域の災害リスク、警戒避難体制、防災・減災施設の整備状況・見込み等から判断する区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土砂災害警戒区域 ・ 津波災害警戒区域 ・ 浸水想定区域 ・ 都市浸水想定区域</li> <li>・ 各調査結果等により判断した災害の発生のおそれのある区域（土砂災害危険箇所、津波浸水想定区域が該当）</li> </ul>
含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 用途地域のうち工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域</li> <li>・ 特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域</li> <li>・ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域</li> <li>・ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進んでいる区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域</li> </ul>
留意すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定されるべきである</li> <li>・ 原則として新たな開発予定地を居住誘導区域として設定すべきではない</li> <li>・ 居住誘導区域の設定に当たっては、市町村の主要な中心部のみをその区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望ましい</li> </ul>

※ 網掛部は、森町のまちなか居住促進地域（＝居住誘導区域）設定に際し、運用指針上で留意が必要な区域です。

### 3. まちなか居住促進区域（都市機能誘導区域及び居住誘導区域）

森町では、前述の「1. 区域設定の考え方」に基づき、立地適正化計画で定める都市機能誘導区域と居住誘導区域を、まちなか居住促進区域として一体（同一区域）で設定します。

まちなか居住促進区域の具体的な区域は、都市再生特別措置法や都市計画運用指針における都市機能誘導区域や居住誘導区域の定義や考え方に加え、都市計画マスタープランの中心拠点の位置付けや、立地適正化計画の基本方針を踏まえ、以下の検討フローにより設定します。

#### ■ まちなか居住促進区域の設定フロー

##### STEP I 都市機能誘導区域は、中心拠点周辺の「歩いて暮らせる」エリアを設定

- ピーク時1時間あたり3本以上の、主要な鉄道駅から1km、バス停から500mの交通利便性の高い区域を設定
- 医療、福祉、子育て、商業のほか、公共施設や金融サービスなど、地域だけでなく町全体の暮らしを支える都市機能が集積する、生活利便性が高い区域を設定
- 今後、都市機能の立地が予定される公共公益施設の隣接地や区画整理による人口集積地も含め設定

\* 以上は、都市計画運用指針における都市機能誘導区域の基本的な考え方や定めることが考えられる区域に合致



##### STEP II 居住誘導区域は、都市機能誘導区域と一体のエリアとして設定

- 暮らし・生業・観光等に一体的に取り組む視点から、居住誘導区域を都市機能誘導区域と一体として設定
- 町全体の暮らしを支える都市機能を一定の人口密度で支えていくため、都市機能が集積し、且つ40人/ha以上となる人口密度がみられるエリアを含めて設定  
(人口減少社会であることを踏まえ、都市機能を支えるためであっても、居住誘導区域は広すぎずコンパクトに設定するという観点からも、居住誘導区域と都市機能誘導区域を一体として設定)



##### STEP III 災害リスク等を考慮しつつ、「まちなか居住促進区域」を設定

- 上記を踏まえつつ、用途地域界をベースに、まちなか居住促進区域を設定
- この際、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域は外して設定

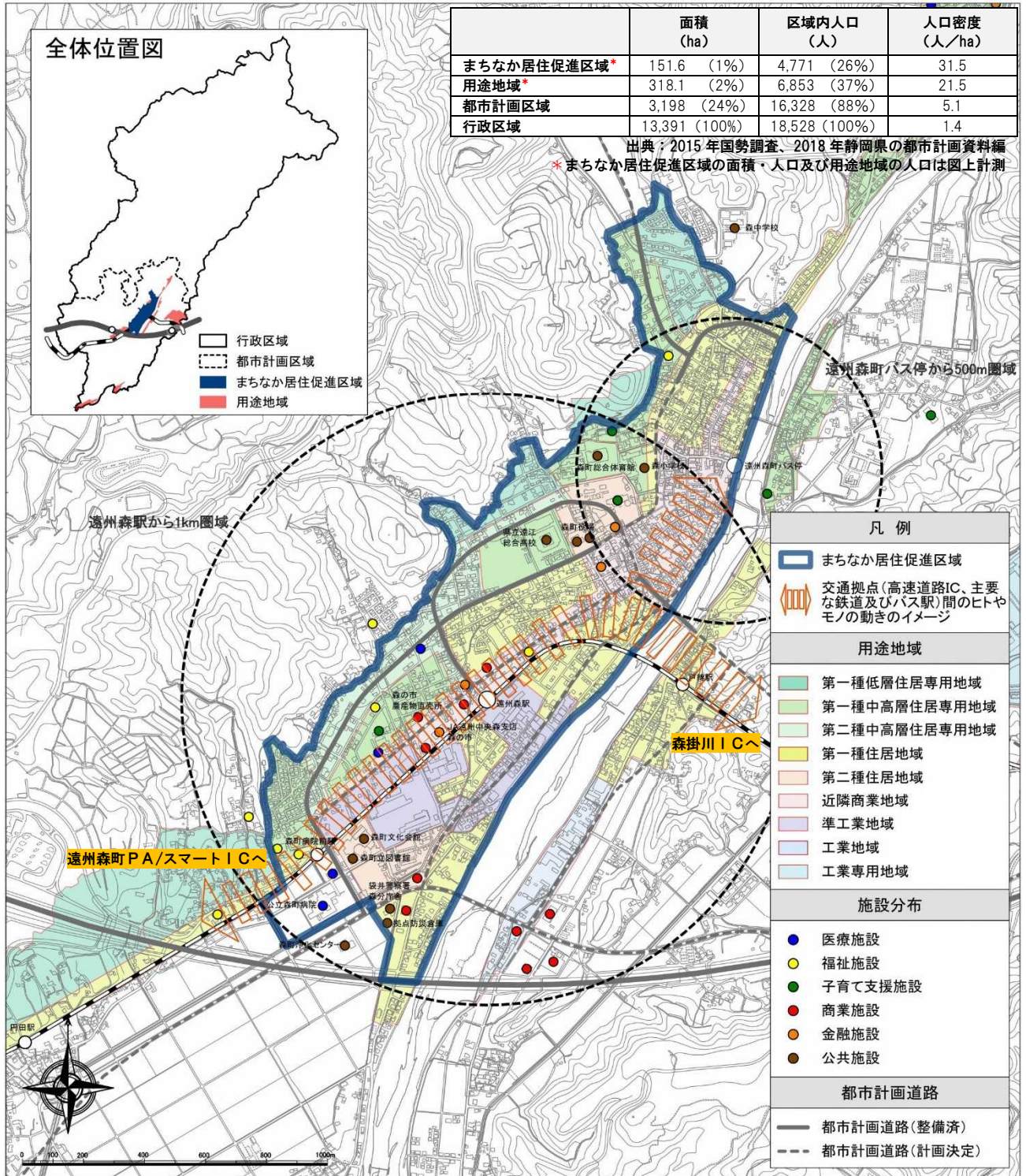
\*1 原則として、都市機能誘導区域は居住誘導区域内において設定されるもの

\*2 居住誘導区域には、原則として、土砂災害のリスクが高い区域は含まないこととすべきとされる

\*3 まちなか居住促進区域は、想定される最大規模の豪雨が起きた場合の浸水想定区域となっているが、太田川水系河川整備計画等に基づく河川改修等のハード整備や、ハザードマップによる情報周知、避難体制整備等のソフト対策を組み合わせることで、リスクを低減していくこととする



■ まちなか居住促進区域図



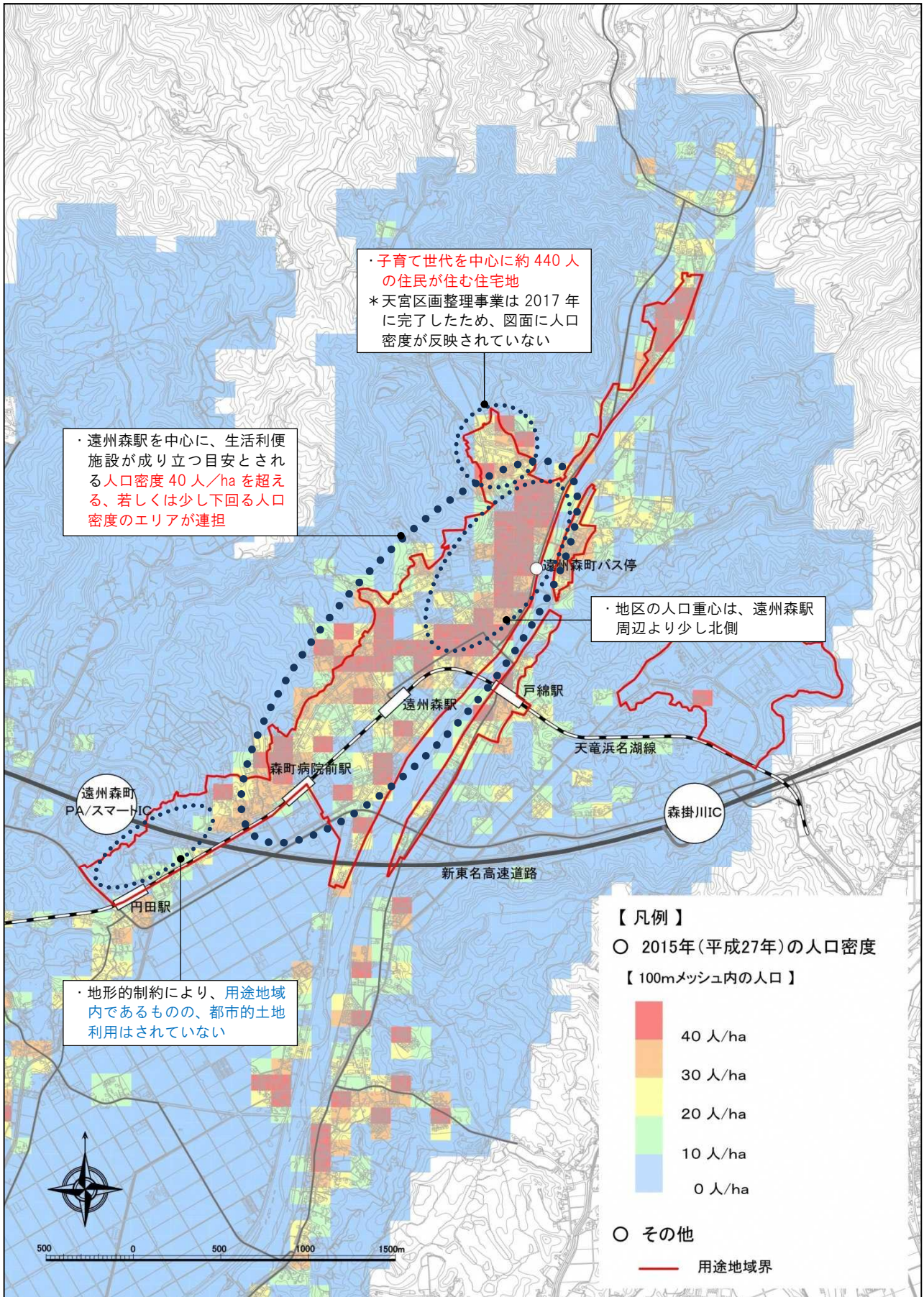
■ まちなか居住促進区域に係る留意点

- \*1: まちなか居住促進区域の縁辺部等においては、町HPや窓口で示す拡大図にて、区域に含まれるか確認してください。
- \*2: 森町病院周辺は、用途地域外であるものの、森町病院等が町のこれからの豊かな暮らしの維持に欠かせない施設であり、周辺の公共施設の立地状況や交通利便性等を踏まえ、今後とも現在の位置での立地を維持すべきとの考え方から、まちなか居住促進区域に含めることとしています。このため、現在の土地利用以外の土地利用を許可するものでなく、仮に森町病院等が移転する場合には区域設定についても見直すこととします。



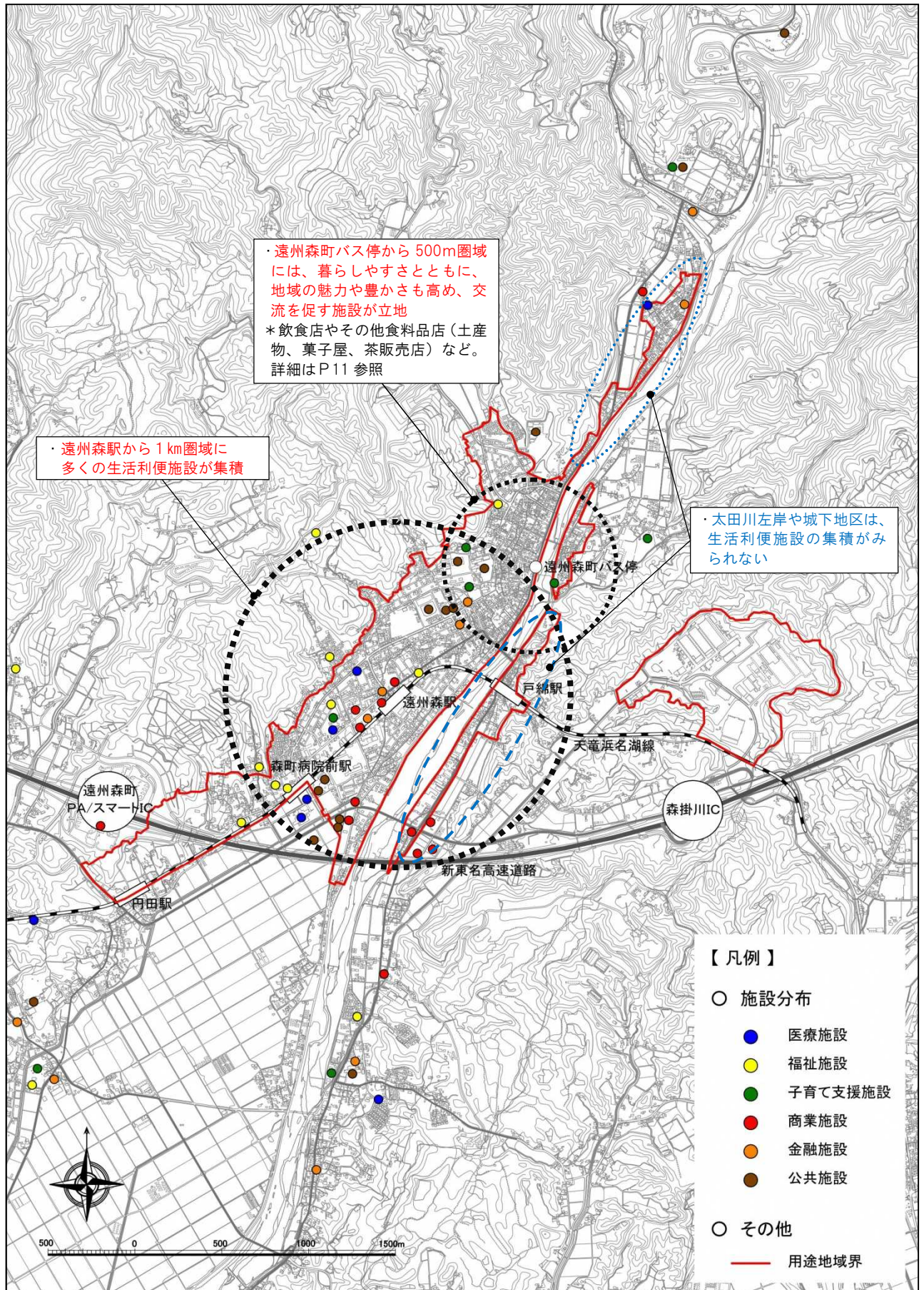
■ まちなか居住促進区域の界線設定に係る参考資料

① 人口分布（2015年時点、都市計画区域内の100mメッシュ）



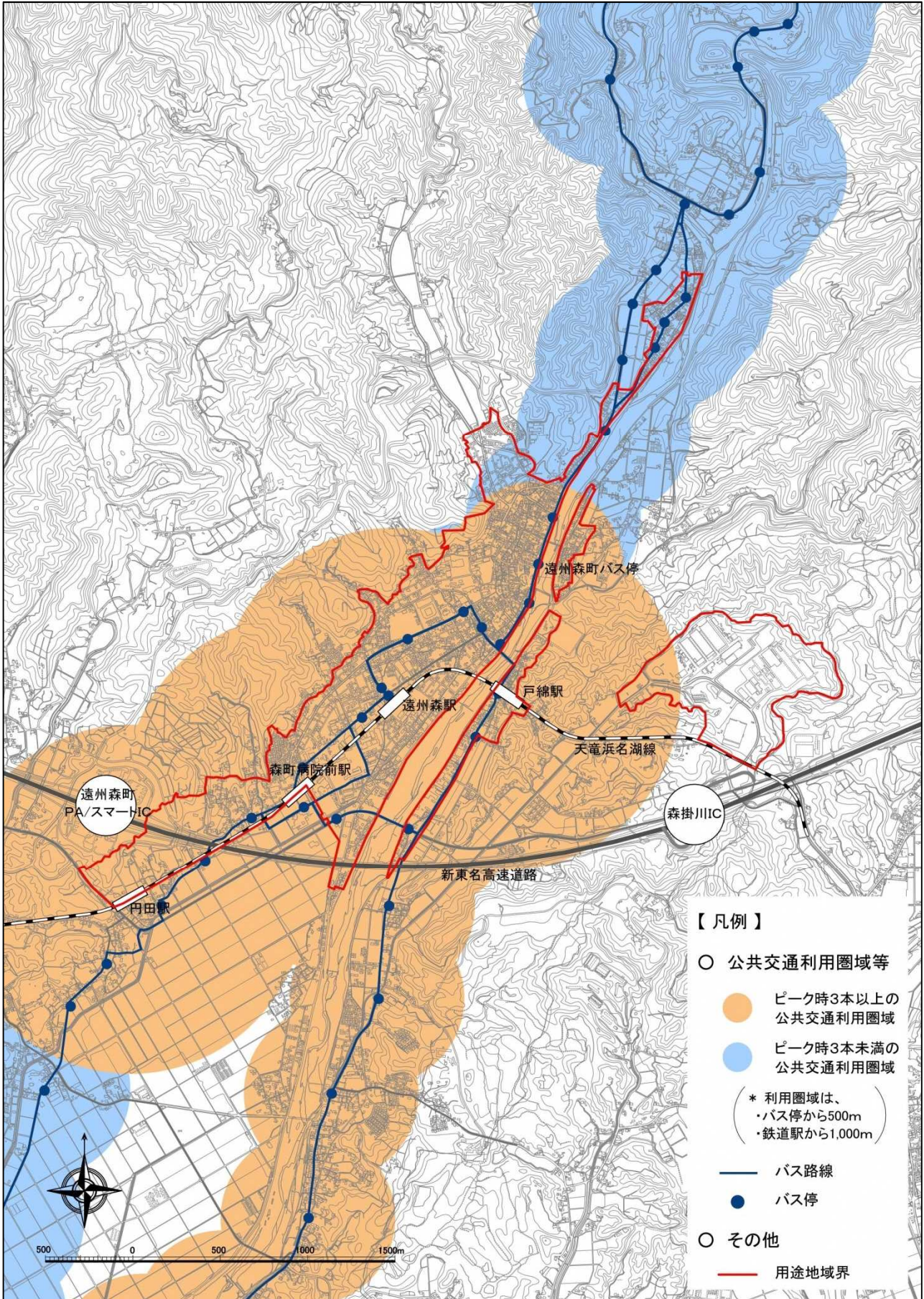


② 生活利便施設の分布



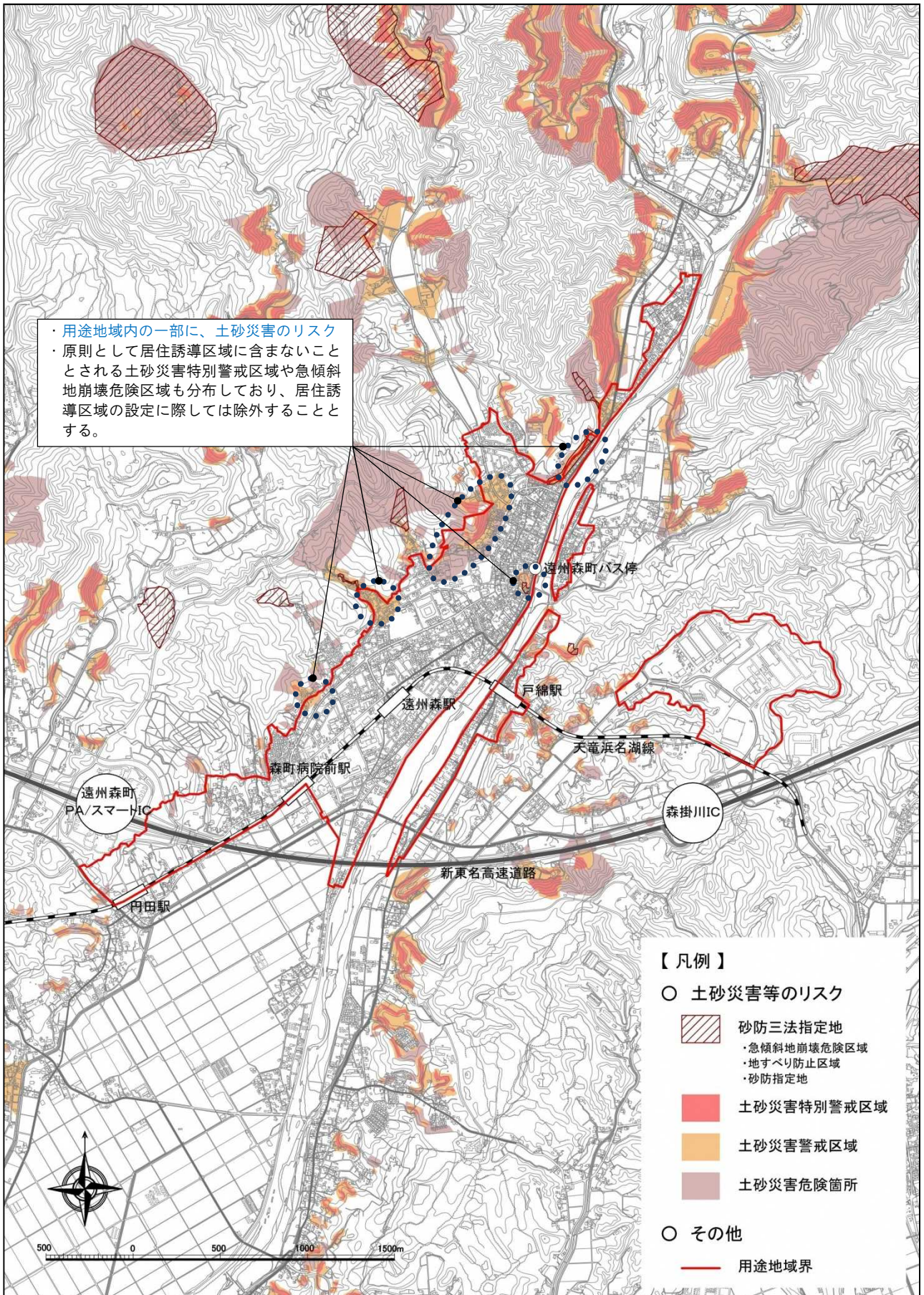


③ 公共交通の利便性





④ 土砂災害のリスク

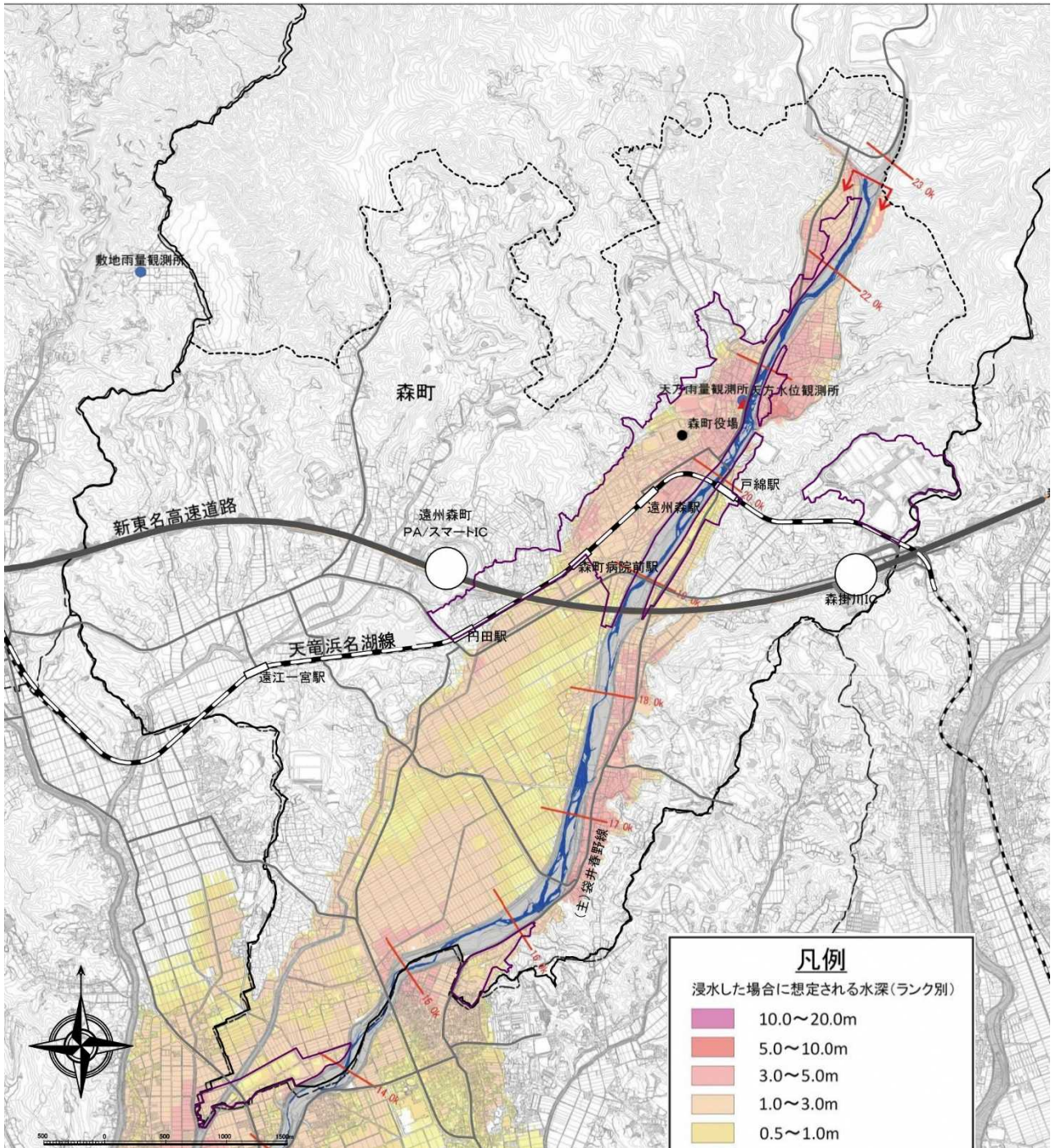




④ 河川洪水のリスク

(出典:太田川洪水浸水想定区域図

平成 29 年 7 月 7 日付け静岡県告示第 557 号)



\* 太田川の浸水想定は、想定される最大規模の豪雨による被害を想定したもの

## 第4章 誘導施設

### 1. 誘導施設の考え方

- 都市機能と居住の誘導の方針を踏まえ、豊かな暮らしを維持していくために、まちなか居住促進区域に誘導する施設を以下の観点で設定します。

#### ① 豊かな暮らしの維持に必要な施設

- ・ 周辺地域だけでなく、町全体の生活を支えるうえでなくてはならない施設
- ・ 森町のコミュニティ維持に必要な施設

#### ② 町の魅力を高め、交流を促進する施設

- ・ 町内だけでなく町外からも人やモノを呼び込み、町の活力を高める施設

- 誘導施設の立地にあたっては、居住×商業、居住×医療、商業×交流、福祉×子育て・教育など、多面的な利用や、複合的な機能の導入を推奨します。

- \*1 誘導施設は、まちなか居住促進区域外に立地する施設をまちなか居住促進区域内に強制的に誘導するものではありません。
- \*2 まちなか居住促進区域外であっても、各地区のコミュニティの維持のために必要な施設の立地を妨げるものではありません。

### ■ 誘導施設の定義



- ・ 誘導施設とは、都市再生特別措置法に定める「都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設」のこと。
- ・ 立地適正化計画策定の手引き等において、拠点に必要な機能のイメージとして、医療・福祉・子育て・商業等を例示している。

### 【参考】拠点に必要な機能のイメージ（出典：立地適正化計画作成の手引き）

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■ 中枢的な行政機能 例. 本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティ等
子育て機能	■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇m <sup>2</sup> 以上の食品スーパー
医療機能	■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けられることができる機能 例. 病院	■ 日常的な診療を受けられることができる機能 例. 延床面積〇m <sup>2</sup> 以上の診療所
金融機能	■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	■ 市民全体を対象とした教育文化施設の拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター



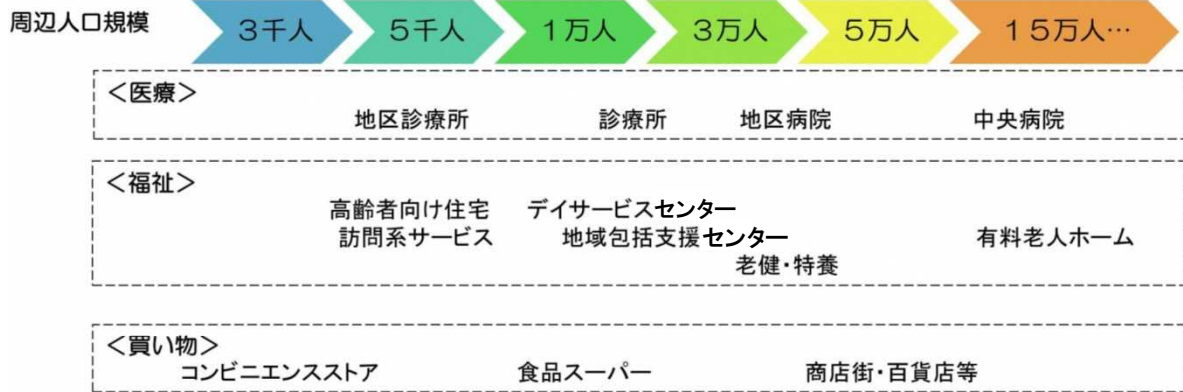
## 2. 誘導施設

機能区分	誘導施設	誘導の在り方*	誘導施設として位置付けることの方
子育て・教育 	小学校・中学校・高校	◎	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育てにかかせない施設として、また町のコミュニティ形成にかかる根幹となる施設として設定。</li> <li>・また子育てしやすいまちとしてのイメージを高める施設として設定。</li> </ul>
	保育所・幼稚園		
	子育て支援センター		
医療 	病院	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・食育や福祉などの他分野と連携し、子育て世代から高齢者まで安心して暮らし続けられる環境を支える施設として設定。</li> </ul>
	診療所		
	調剤薬局		
福祉 	高齢者福祉施設、障害者支援施設、地域包括支援センター	◎	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢化が進む時代にあつて、高齢者やその家族の拠り所であり、まちの健康な暮らしを支える施設として設定。</li> </ul>
商業・金融  	スーパーマーケット・ドラッグストア・コンビニエンスストア、日常生活やコミュニティ形成に必要な店舗及び施設	◎	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日常生活に必要な生鮮品、日用品を取り扱い、暮らしを支える施設として設定。</li> <li>・和菓子店、飲食店、理髪店など、まちなか居住促進区域内のコミュニティ形成に寄与する施設として設定。</li> </ul>
	銀行・信用金庫・郵便局	○	
コミュニティ・文化健康づくり 	図書館、文化会館、体育館、公民館	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会教育や文化活動などを通じ、地域や多世代交流を促進するコミュニティ施設として設定。</li> </ul>
行政 	役場	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町の中核的な行政機能として設定。</li> </ul>
観光交流 	観光案内所、道の駅	◎	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設、交通拠点（バスターミナルや鉄道駅）等と併設し、町民だけでなく町外からの観光客の利用により維持する施設として設定。</li> </ul>

\* 誘導の在り方凡例：

- 「◎」 充実・・・拠点内にない施設は、今後の更なる拠点性強化のため、人口推計やニーズを踏まえ、新たに誘導拠点内に既にある施設は、施設の維持管理・更新等を図りつつ、区域内で機能を維持
- 「○」 維持・・・拠点内に既にある施設を中心に、今後も区域内での機能を維持

【参考】都市機能を支える圏域人口 (出典：国土交通省資料)



※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

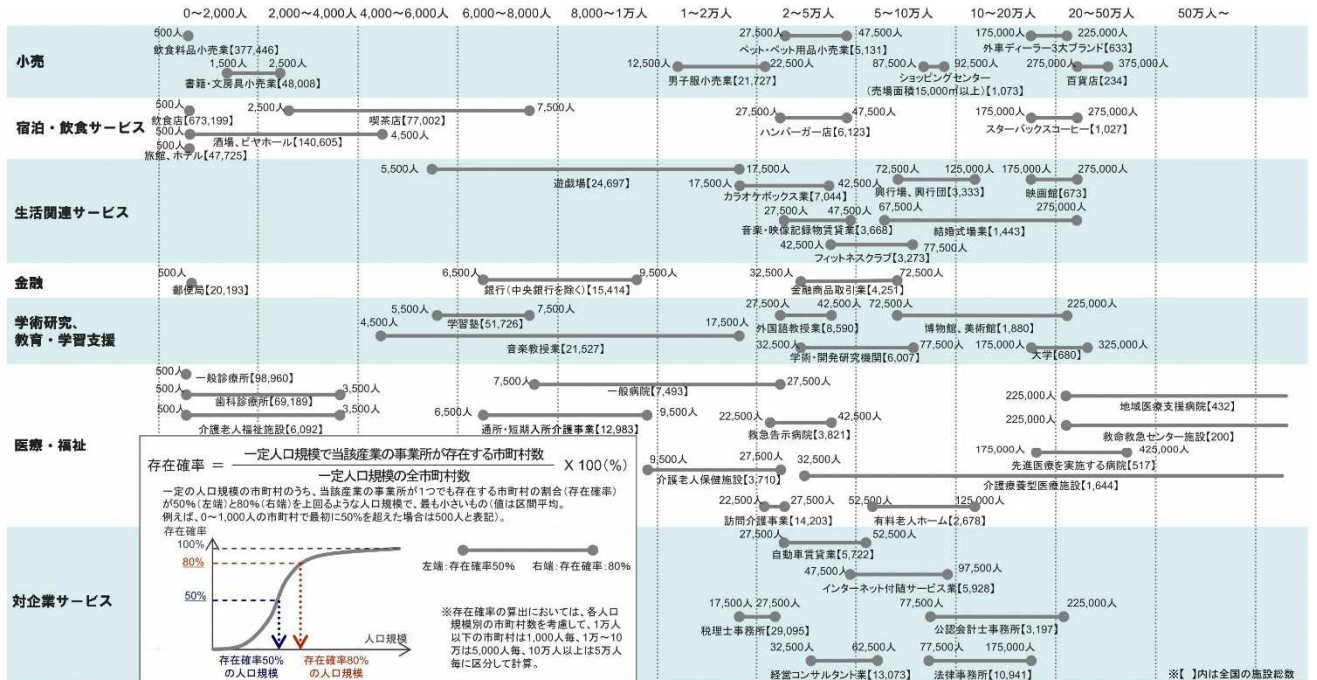
出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

商業施設の商圈と施設規模

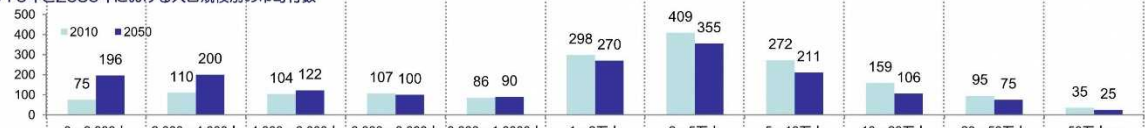
商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々

- \* コンビニエンスストア  
 大都市住宅地⇒商圈：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客  
 その他の地域⇒商圈：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客
- \* 食品スーパー（2,000～3,000㎡規模）⇒周辺人口1～3万人
- \* ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

【参考】サービス施設の立地する確率が50%及び80%となる自治体人口規模 (出典：国土交通省資料)



(参考) 2010年と2050年における人口規模別の市町村数



(注1) 2050年の市町村別人口は、国土交通省国土政策局推計値  
 (注2) 2010年、2050年ともに、人口規模別の市町村数は、平成22(2010)年12月1日現在の1,750市区町村を基準に分類

(出典) 総務省「平成21年度経済センサス」、厚生労働省「医療施設調査 病院報告(平成24年10月)」、同「介護サービス施設・事業所調査(平成24年10月)」日本救急医学会HP、wellnes HP、日本ショッピングセンター協会資料、日本百貨店協会HP、メルセデスベンツ・フォルクスワーゲン・BMW各HP、スターバックスコーヒージャパン資料をもとに、国土交通省国土政策局作成





# 第5章 都市機能や居住を誘導するための取組と今後の方向性

## 1. 施策の展開

第1章、第2章で示した方針の実現に向けて、まちなか居住促進区域に居住や都市機能の密度を維持していく必要があります。ここでは、そのための施策としての取組や今後の方向性を示します。

### (1) 中心拠点への都市機能や居住の誘導

#### ① 人材・生業・機能の呼び込み、マッチング

- 地域が欲しい人材・企業・機能と、町に來たい人材・企業・機能のマッチングを推進
- 新東名高速道路を活かした住まい方、働き方の広報・支援
  - … 他自治体向け、2地域居住者向け等に、新東名高速道路の利便性を活かした、森町での住まい方を周知
  - … 新東名高速道路のインターチェンジを有する県内自治体との広域連携 等
- 地域資源を活かした産業の振興（農業・商業・観光等）
  - … 農林業の担い手育成
  - … 森町ブランドの育成、開発
  - … 遠州の小京都等、地域資源を活かした観光振興 等
- 移住定住の支援
  - … 移住就業支援補助金の交付
  - … 移住希望者1人1人にきめ細かく対応する町内の魅力紹介や案内の実施 等

### ② 子育て期から老後まで住みたい・住み続けたいと思える住環境づくり

- 多様なニーズに応える住宅政策の推進
  - … 移住定住促進のための住宅政策の検討
  - … 既存ストックを活かしたリノベーションへの支援策の検討
  - … ニーズに併せた住宅供給の在り方を検討
- 子育て支援・学校教育の充実
  - … 公共施設再編の機会を活かし、子育て教育施設（幼稚園から高校まで）の集約を検討
  - … 放課後児童クラブ、放課後子ども教室の充実
  - … 幼小中一貫教育の展開 等
- 地域医療体制の充実、地域福祉社会の形成
  - … 関係機関との連携による総合的な医療の提供
  - … 家庭医や健康診断などを組み合わせた予防医療・介護予防の推進
  - … 医療・介護機能の分担と連携促進 等

### ③ まちの暮らしやすさや魅力の向上

- 遠州の小京都を活かしたまちづくりの推進
  - … パンフレット、書籍、看板等による歴史・伝統文化等の周知・啓蒙・伝承
  - … 遠州の小京都を味わう観光コースや体験プログラムの構築
  - … 遠州の小京都を感じられる町並みや景観整備
  - … 遠州の小京都まちづくりを推進する組織づくり 等
- 生活利便及び賑わいの向上
  - … 交通拠点（遠州森町バス停等）周辺への商業及び観光交流施設の誘導
  - … 移住マッチングイベント等による多面的に機能する施設の誘導
  - … 多様な主体（住民、通勤者、観光客等）の利用促進により、生活利便施設の維持を支援
  - … 既存ストックを活かしたリノベーションへの支援策の検討（再掲） 等
- 生活基盤の整備推進
  - … 都市計画道路や狭隘道路の整備推進
  - … 公共下水道汚水処理設備の整備事業の推進
  - … 緑の基本計画等による公園の使い勝手向上 等

#### ④ まちの安全性の向上

- まちづくりのなかで、災害に対する市街地の脆弱性を改善
  - … 都市機能誘導や居住誘導に伴う建物建替え等の機会を活かし、耐震化・不燃化の促進
  - … 都市計画道路整備等による、道路閉塞の回避・迅速な応急復旧活動の確保
  - … 自主防災組織の活動強化による安全・安心な地域づくりの推進 等
- 河川洪水や土砂災害のリスク低減
  - … 太田川水系河川整備計画等に基づく治山・治水事業の推進
  - … 森町「土地利用事業に関する指導要綱」に基づく、調整池及び貯留浸透施設の設置等の徹底
  - … 森町防災ガイドブック及び森町防災ハザードマップ等による情報の周知や適切な避難行動の  
確立

### (2) 公共交通等の充実

#### ① 公共交通の利用率の向上

- 広報誌を活用した公共交通のPR
- 公共交通を活用したイベントの推進（例：電車やバスの広告欄を活用した写真や風景画展等）
- 観光交流施設とのタイアップによる、観光客の公共交通利用促進等（例：バスや観光交流施設利用料金の割引等）
- 貨客混載の導入可能性について検討

#### ② 公共交通の利便性の向上

- 児童生徒通学費助成
- 町営バス、民間バスの利便性向上策の導入（鉄道との乗り継ぎスムーズ化等）
- 交通拠点における快適な待合環境の整備
- 東京や名古屋など、広域と繋がる新たなバス路線の導入検討 等

#### ③ 公共交通を補完する多様な移動手段の充実

- 小中学校再編に併せた、公共交通等による児童生徒の移動手段確保
- 多様な主体の関わりで継続させるコミュニティバスの導入検討
- 地域のニーズに応じ、乗合デマンドタクシーや自家用車有償旅客運送の導入検討 等



### (3) その他、低・未利用地等の有効活用と適正管理

#### ① 森町低・未利用土地利用等に係る指針

空き家や空地等の低・未利用地は、景観の悪化、地域の魅力や防災性の低下等を招き、今後、誘導施設や居住の立地誘導を図る上での障害となることも想定されます。

このことから、低・未利用地の利用及び管理に関する指針を設定し、所有者や周辺住民等による有効利用及び適正な管理を促します。

また、低・未利用地の所有者等の求めに応じ、利用及び管理に関する必要な情報の提供、指導、助言その他の援助を実施します。

#### 【低・未利用地の利用について】

- ・ 土地・建物の利用に際しては、住居、生活利便、観光機能等のさまざまな機能を複合させるなど、土地・建物の多面的利用を推奨する。
- ・ 遠州の小京都の魅力を高めるため、良好な景観形成に協力する。
- ・ 低・未利用地の利用を促すため、森町空き家・空き地バンクの活用を促進する。

#### 【低・未利用地の管理について】

- ・ 空き家の老朽化防止のための取組（定期的な空気の入換えや掃除等）の指導に努める。
- ・ 樹木や雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するため、定期的な剪定や除草等の指導に努める。
- ・ 空き家や空地、その周辺を清潔に保つとともに、不法投棄等が行われないよう柵の設置等の措置を講じるなど、適切な管理を促進する。
- ・ 歴史的な景観を保全するため、維持修繕や改修などの必要な対策を促進する。

#### ② 低・未利用土地の活用を促進するための国の施策

都市再生特別措置法の改正に伴い、低・未利用地の利用促進を図るため、「低・未利用土地権利設定等推進計画」、「立地誘導促進施設協定」等の制度が創設されました。

本町においても、森町低・未利用土地利用等に係る指針に即し、これら制度の活用を検討します。

#### (4) 国等による支援制度の活用

都市機能誘導区域や居住誘導区域への機能誘導等には、国による様々な支援施策やコンパクトシティ形成に係る関連施策等を効果的に活用します（以下、参照）。

- 都市機能区域の外から内への事業用資産の買換特例
- 誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例
- 都市施設と併せて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税及び都市計画税の特例措置
- （一財）民間都市開発推進機構によるまちづくり支援（まち再生出資） 等

## 2. 都市機能及び居住の誘導に係る届出

都市再生特別措置法に基づき、まちなか居住促進区域（＝都市機能誘導区域及び居住誘導区域）の外で、開発行為や建築等行為を行う場合、着手する日の30日前までに行為の種類や場所について、町長へ届出が必要となります。

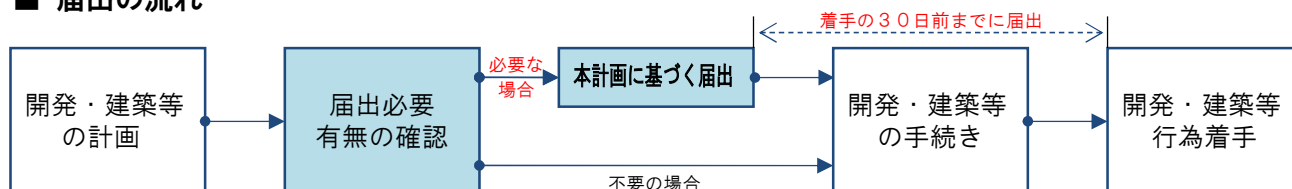
また、当該届出に係る行為が、区域内における都市機能や居住の誘導を図るうえで支障になると認められた場合は、勧告をする場合があります。

### ■ まちなか居住促進区域内外で、届出の対象となる行為

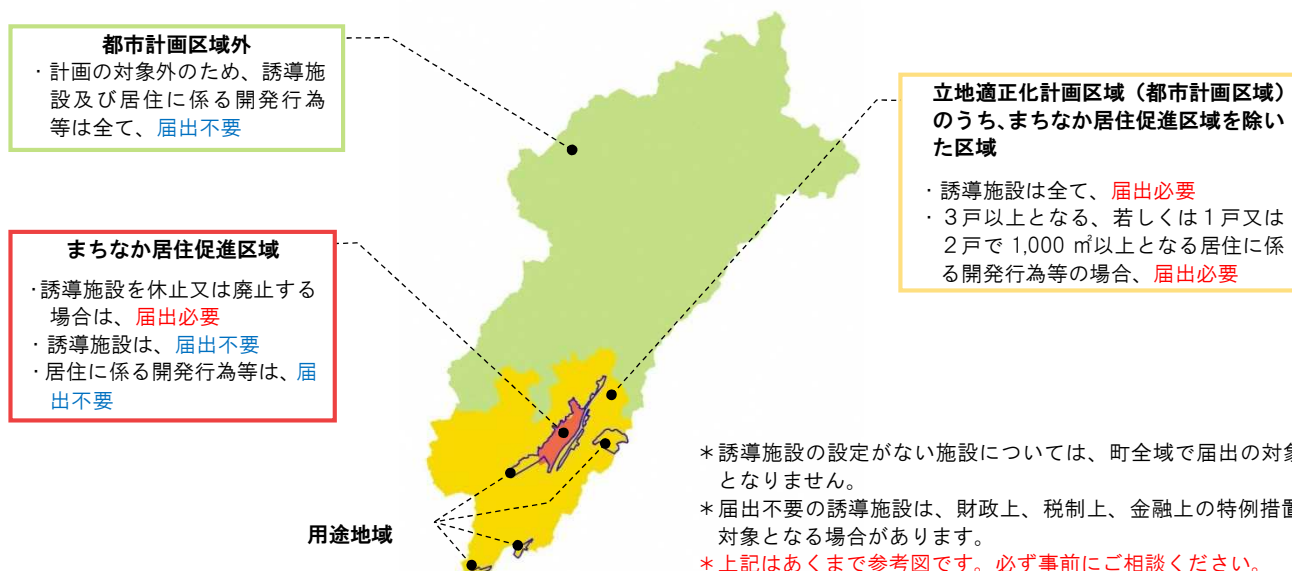
外	開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為</li> <li>・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</li> <li>・ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000㎡以上の規模のもの</li> </ul>
	建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 誘導施設を有する建築物を新築する場合</li> <li>・ 建築物を改築し、又はその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合</li> <li>・ 3戸以上の住宅を新築する場合</li> <li>・ 建築物を改築し、又はその用途を変更して3戸以上の住宅とする場合</li> </ul>
内	休・廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 誘導施設を休止又は廃止する場合</li> </ul>

\* 開発行為とは都市計画法第4条に規定する行為（1,000㎡以下も含む）

### ■ 届出の流れ



### ■ 区域ごとの届出参考図





## 第6章 計画の推進に向けた数値目標と評価検証

### 1. 計画の目標・効果

#### (1) 目標指標と目標値の設定

本計画に基づき、森町版「コンパクト+ネットワーク」の都市構造を実現していくにあたり、今後、検討・実施する施策等の効果を分析・評価するため、「目標指標」を設定します。

併せて、目標指標の目標達成により「期待される効果」を設定します。

##### ① 社会移動の均衡、居住誘導区域内の人口割合の増加

町全体の暮らしを支える都市機能の維持や、新たな都市機能の誘導など中心拠点の魅力向上、まちなか居住促進等に係る施策により、都市機能や公共交通が便利な地区に緩やかに人が集まり、住み続けられるまちを目指します。

目標指標	現況値：2015年	目標値：2040年	数値の把握方法
「転入者数」 — 「転出者数」	-73人	+0人以上	住民基本台帳
都市計画区域内人口に対する まちなか居住促進区域内人口の割合	29%	29%以上	国勢調査をもとに GISを活用し推計

##### ② 町全体の暮らしを支える都市機能の維持

まちなか居住の促進や、公共交通の利便性向上等により、町を維持していくうえで欠かせない施設として、町民コミュニティ形成の根幹となる学校や健康な暮らしを支える病院の維持を図ります。

目標指標	現況値：2019年	目標値：2040年	数値の把握方法
まちなか居住促進区域内の公立病院数	2*1	維持	—
まちなか居住促進区域内の 子育て・教育施設数	5*2	5以上	—

\*1 公立森町病院・森町家庭医療センター

\*2 森小学校・森幼稚園・摩耶保育園・子育て支援センター・遠江総合高校

##### ③ 多様な交通手段の利用の増加

各種生活利便施設が集積するコンパクトで利便性の高い市街地の形成や、公共交通の利便性を高める取組等により、自動車に頼りすぎないまちづくりを目指します。

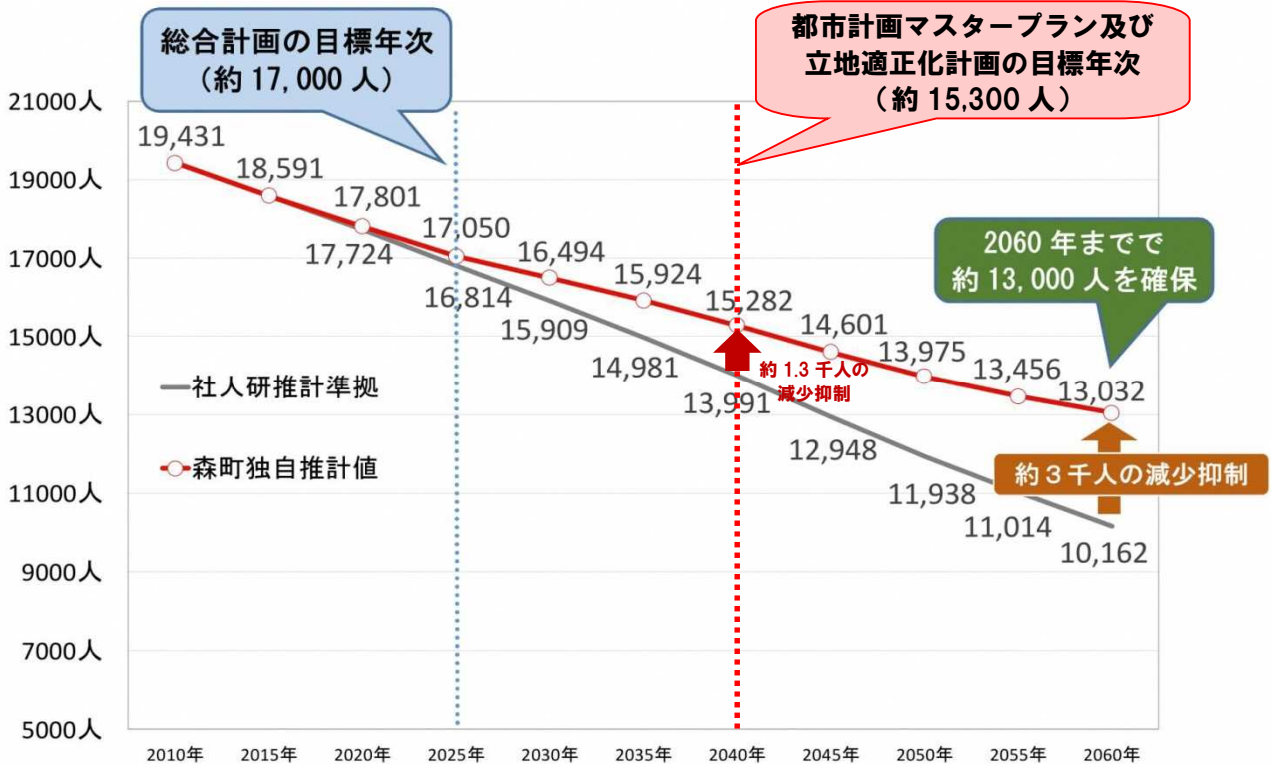
目標指標	現況値：下記括弧内は調査年	目標値：2040年	数値の把握方法
自動車以外の交通手段分担率	19% (2010)	19%以上	国勢調査、PT調査等
バスを「利用する」割合	20% (2016)	20%以上	町によるアンケート等

(2) 期待される効果

① 人口の将来展望の実現に寄与

本計画の推進により、2040年における、人口ビジョンと社人研推計値の差分である約1,300人の人口減少を抑制し、人口ビジョンで目指す将来展望の実現に寄与する効果が期待されます(2060年には約3,000人の人口減少抑制という目標)。

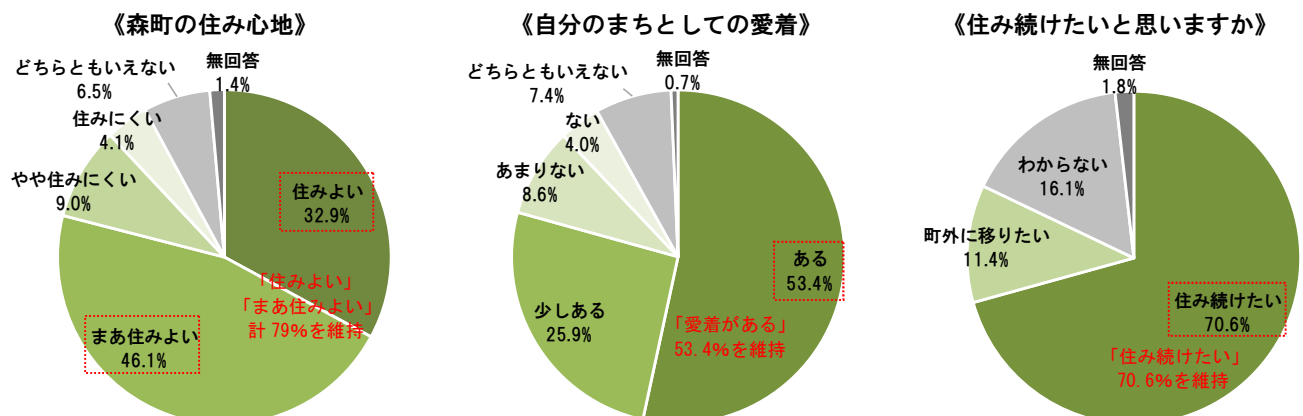
■ 森町人口ビジョンによる人口の将来展望と目標年次人口



② 住みやすさ等の評価を維持

まちなか居住促進区域に、町全体の生活を支える都市機能や、都市機能を支えまちに活力を生む居住機能を誘導していくことで、町民の住みやすさ等への評価が維持されていくことが期待されます。

■ 町民の住みやすさ等への評価 (出典：森町第9次総合計画 アンケート対象は15歳以上町民2,000人)

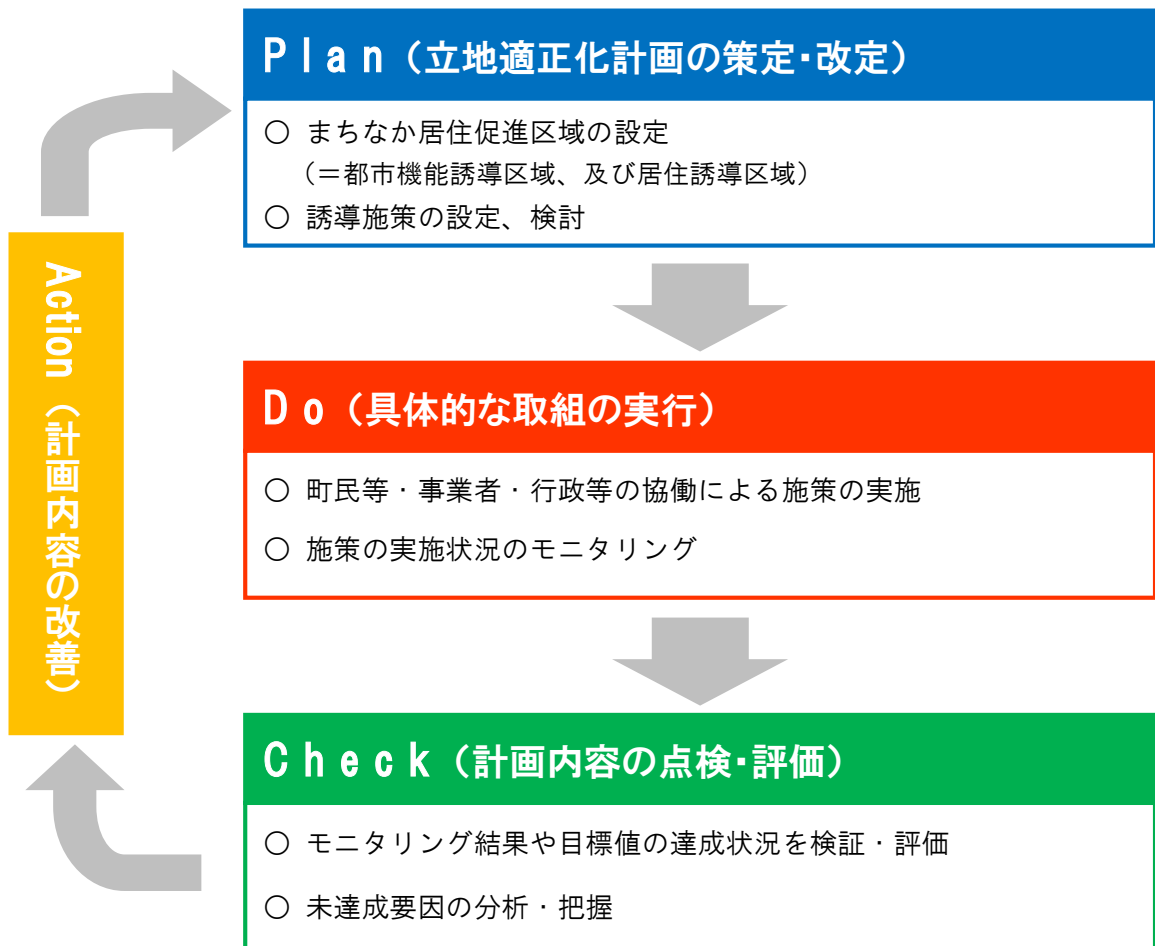


## 2. 計画の評価検証・見直し

「森町立地適正化計画」は、森町都市計画マスタープランのアクションプランとして、長期に渡り、継続的な取組が必要となりますが、計画期間中に社会経済情勢の変化などが起きた場合、適切に対応していく必要があります。

このことから、P（計画）・D（実行）・C（点検・評価）・A（改善）サイクルにより、計画の適切な進捗管理に努め、本計画による効果的なまちづくりを目指します。

### ■ PDCAサイクルによる計画の進捗管理のイメージ







## 森町立地適正化計画

2020年3月策定

編集・発行： 森町 建設課

〒437-0293 静岡県周智郡森町森 2101-1

TEL：0538-85-6322

FAX：0538-85-4419

E-mail：kensetsu@town.shizuoka-mori.lg.jp

URL：https://www.town.morimachi.shizuoka.jp/

